91-06987/

Les
PUBLICATIONS
DU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Rapport annuel 1990

Québec

Le contenu de cette publication a été rédigé par la
Société d'habitation du Québec

Cette édition a été produite par
Les Publications du Québec
1279, boulevard Charest Ouest
Québec (Québec)
G1N 4K7

Dépôt légal — 2e trimestre 1991
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN : 2-551-14632-1
ISSN : 0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Jean-Pierre Saintonge
Président de l'Assemblée nationale
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1990.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Le ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation,

Claude Ryan

Québec, juin 1991

Monsieur Claude Ryan
Ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation
Hôtel du Gouvernement
Québec

Monsieur le Ministre,

Nous vous transmettons le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1990.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de notre considération distinguée.

Le président-directeur général	Le président du conseil d'administration
Jean-Paul Arsenault	Yves Gabias jr.

Québec, juin 1991

Table des matières

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général 11

Le mandat de la Société 13

Organigramme de la Société 34

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec 15

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1990 15

Les ressources humaines 16

Chapitre 1
La structure administrative 17

1.1 Le Secrétaire 17

1.2 Le Service juridique 17

1.3 La Direction de la vérification interne 18

1.4 Le Bureau du contrôleur 18

1.5 La Direction des communications 18

1.6 La Direction générale du financement et de l'administration 19

1.6.1 La Direction du budget et du financement 20

1.6.2 La Direction de l'informatique 20

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles 20

1.6.3.1 Les ressources humaines 20

1.6.3.2 Les ressources matérielles 21

1.7 La Direction générale de la gestion des programmes 22

1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 22

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes 22

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH 22

1.8 La Direction générale du bâtiment 23

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal 23

1.8.1.1 Le Service de la construction 23

1.8.1.2 Les Services techniques 23

1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone 24

1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche 24

1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation 24

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche 25

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques 25

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations 27

2.1 La synthèse des réalisations de 1990 27

2.2 Programmes d'aide à l'habitation à frais partagés 30

2.2.1 Les Programmes d'habitation à loyer modique (HLM) 30

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public 31

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public pour Inuit (au nord du 55e parallèle) 36

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) 37

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve 39

2.2.2 Le Programme de supplément au loyer 41

2.2.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec(PARCQ) et le Programme de réparations d'urgence (PRU) 42

2.3 Programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec 43

2.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds 43

2.3.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) 44

2.3.3 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) 45

2.4 Programmes en phase de fermeture 46

2.4.1 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) 46

2.4.2 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) 46

2.4.3 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) 46

2.4.4 La Loi sur l'habitation familiale 47

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) 49

Chapitre 4
La situation financière 51

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1990 53

Liste des tableaux

Tableau I

Les ressources humaines — Effectif de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1990 **16**

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration **19**

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes **21**

Tableau IV

Structure administrative de la Direction générale du bâtiment **23**

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche **24**

Tableau VI

Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités d'habitation subventionnées, en 1990 **29**

Tableau VII

Sommaire des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées, en 1989 et 1990 **30**

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1990 **31**

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **32**

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public — Mises en chantier et livraison de logements par trimestre **32**

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1989 et 1990 **33**

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Déficit d'exploitation en 1990 et contributions des gouvernements concernés **33**

Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique en 1989 et 1990 **36**

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public — Revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1989 et 1990 **36**

Tableau XV

Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit — Programmation 1990 **37**

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986-1990 : nombre de projets et d'unités d'habitation **38**

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif) — Engagements 1986-1990 : selon le type de clientèle **39**

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL **40**

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Immobilisations totales (en milliers de dollars) **40**

Tableau XX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Déficit d'exploitation (en milliers de dollars) **40**

Tableau XXI

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve — Coûts mensuels moyens d'exploitation d'un logement (en dollars) **40**

Tableau XXII

Programme de supplément au loyer — Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1990 **41**

Tableau XXIII

Programme de supplément au loyer — Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1989 et 1990 **42**

Tableau XXIV

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec et Programme de réparations d'urgence — Répartition globale des engagements budgétaires de 1990 **43**

Tableau XXV

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété) — Statistiques au 31 décembre 1990 **44**

Tableau XXVI

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Répartition par type de clientèle en 1989-1990 **45**

Tableau XXVII

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente) — Statistiques comparatives de 1990 par rapport à 1989 **45**

Tableau XXVIII

Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) — Répartition globale des engagements budgétaires au 31 décembre 1990 **46**

Tableau XXIX

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop) — Aide technique : subventions de fonctionnement aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1990, et aide financière additionnelle **46**

Message du président du conseil d'administration et du président-directeur général

Les interventions de la Société d'habitation du Québec au cours de l'année 1990 ont été caractérisées par la recherche de solutions innovatrices aux problèmes complexes de ses clientèles et qui débordent souvent le cadre strict de l'habitation. Dans l'ensemble des programmes d'aide à l'habitation et notamment dans les programmes issus de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société s'est efforcée de privilégier les groupes qui ont les besoins les plus urgents en matière de logement.

Le maintien d'un rythme de réalisation soutenu s'est toutefois avéré difficile dans un contexte de réduction du budget fédéral global consacré à l'habitation. Malgré cette réduction, les démarches qu'a menées la Société en 1990, afin d'obtenir pour le Québec une part accrue des fonds fédéraux destinés à l'habitation sociale, ont porté fruit. En effet, le Québec a vu sa part relative passer de 17,8 % qu'elle était en 1989 à 21,5 % en 1990. Ce faisant, 3 470 unités ont été engagées principalement en vertu du programme d'habitation à loyer modique offrant ainsi aux clientèles une aide à plus long terme.

Dans un tel contexte, la Société a également cherché à poursuivre et à intensifier son action dans des secteurs prioritaires où la contribution fédérale a diminué ou même cessé. Ce fut le cas notamment pour le volet locatif du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) remplacé par un nouveau programme québécois de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), dont le budget de mise en oeuvre a été de 15 millions de dollars en 1990.

Au chapitre de l'aide à l'accession à la propriété, il faut signaler les résultats du Programme d'aide à la mise de fonds, dont les conditions d'admissibilité ont été assouplies en cours d'année. En effet, ce programme a permis, en 1990, d'aider quelque 17 300 jeunes familles à acquérir une première propriété, portant ainsi à plus de 33 000 le nombre de bénéficiaires du programme à sa troisième année d'existence.

Parallèlement, la Société a diversifié encore davantage les moyens d'intervention dans le cadre de ses programmes existants, de manière à offrir des services adéquats à une clientèle dont les besoins évoluent constamment. C'est dans cette perspective que la possibilité de présenter des projets d'habitation pour des personnes âgées en perte d'autonomie a été étendue à tout le territoire du Québec et qu'un nouveau volet pour des projets d'habitation « avec services » destinés aux familles a été introduit lors de l'appel de propositions du programme de logement sans but lucratif privé.

La Société a aussi amorcé à l'égard des personnes âgées en perte d'autonomie le processus de refonte de ses normes architecturales afin de mieux adapter les logements sociaux neufs ou existants qui leur sont destinés. D'autre part, une collaboration étroite s'est poursuivie avec le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) en vue de coordonner les interventions en faveur de la clientèle âgée en perte d'autonomie vivant en HLM.

La Société a par ailleurs prolongé ses échanges avec le MSSS pour la sélection de projets d'habitation destinés à des clientèles particulières et qui nécessitent un apport complémentaire du réseau de la santé et des services sociaux. La Société rejoint aussi ces clientèles spéciales en favorisant la rénovation de maisons de chambres par le biais de son Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL). Elle contribue ainsi à l'amélioration de leurs conditions de logement dans les grands centres urbains, particulièrement à Montréal.

D'autre part, consciente de la disponibilité limitée des ressources, la Société a mis en place un règlement depuis longtemps attendu au regard de l'attribution des logements à loyer modique. Entré en vigueur après consultation de nombreux organismes et partenaires concernés, ce règlement vient définir des modalités d'accès équitables pour tous les ménages qui désirent obtenir un logement social.

Dans plusieurs dossiers axés sur la recherche de solutions qui débordent le morcellement des responsabilités administratives, la Société a continué de s'associer aux autres ministères ou organismes oeuvrant en habitation afin de participer activement à l'harmonisation des diverses interventions de l'État dans le domaine. Au cours de l'année, deux dossiers ont fait l'objet de recommandations à la Table de concertation en habitation. Elles touchent plus particulièrement le développement des coopératives d'habitation et divers réaménagements aux programmes d'aide à l'habitation de même qu'à la gestion des logements sociaux. Ces recommandations adoptées à la Table de concertation seront soumises au ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation en 1991.

Dans une conjoncture où la croissance des ressources qui lui sont allouées pour atteindre ses objectifs sera vraisemblablement de plus en plus ralentie, la Société entend mettre l'accent sur l'utilisation optimale des ressources tout en assurant la qualité des services offerts à ses diverses clientèles. Cette orientation n'est pas sans lien avec l'organisation administrative et les modes de gestion en place à la Société d'habitation du Québec. Voilà pourquoi la Société a décidé de s'engager dans une démarche qui vise l'atteinte de la qualité à tous les niveaux de son organisation et qui devrait graduellement rejoindre tous ses partenaires.

Enfin, ce message serait incomplet s'il ne nous fournissait l'occasion de remercier nos partenaires comme la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou nos mandataires que sont les municipalités, les municipalités régionales de comté, les offices municipaux d'habitation, les groupes de ressources techniques, les coopératives, les organismes sans but lucratif et les institutions financières. Sans leur concours et leur collaboration, bien des réalisations accomplies au cours de la dernière année n'auraient pu voir le jour.

Le président-directeur général	Le président du conseil d'administration
Jean-Paul Arsenault	Yves Gabias jr

Le mandat de la Société

Constituée en 1967, la Société d'habitation du Québec devait à l'origine permettre aux municipalités de se prévaloir des programmes fédéraux de subventions et de prêts pour la rénovation urbaine et des programmes de financement de logements pour personnes ou familles à faible revenu ou à revenu modique. La Société devait également donner au gouvernement québécois les moyens légaux de contribuer à ces programmes municipaux.

Sa loi constitutive lui accordait en conséquence le pouvoir de consentir des prêts hypothécaires pour la construction de logements par des offices municipaux d'habitation, des organismes sans but lucratif privés et des coopératives d'habitation. Elle lui permettait en outre de réaliser des centres d'accueil pour personnes âgées ou pour enfants inadaptés, des résidences pour étudiants, etc. La Société pouvait aussi accorder des subventions aux offices municipaux d'habitation pour les aider à défrayer le déficit d'exploitation des logements qu'ils administraient. Des prêts et des subventions pouvaient aussi être consentis et accordés pour la mise en oeuvre de programmes municipaux de rénovation urbaine et de restauration résidentielle financés en vertu d'ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Par ailleurs, la Société succédait à l'Office du crédit agricole pour l'administration de la Loi sur l'habitation familiale adoptée en 1948.

En 1974, à la suite de la signature de nouvelles ententes avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Loi sur la Société d'habitation du Québec était modifiée; la Société cessait d'être un organisme de financement pour devenir maître-d'oeuvre de la construction des habitations à loyer modique (HLM) et de nouveaux programmes d'amélioration des conditions de l'habitat étaient aussi mis en place.

Jusqu'en 1977, tous les programmes financés par la Société devaient être prévus spécifiquement à sa loi, ce qui ne permettait pas de répondre rapidement aux besoins. C'est alors que la Société a demandé au législateur et obtenu le pouvoir de préparer et de mettre en oeuvre tout programme lui permettant de rencontrer ses objets. C'est en vertu de ce pouvoir général qu'ont été élaborés les programmes d'aide au logement populaire coopératif et sans but lucratif (Logipop), d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente), d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR), de supplément au loyer pour les coopératives et les organismes sans but lucratif notamment.

En 1986, en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société est devenue responsable de la livraison de tous les programmes à frais partagés avec le gouvernement fédéral : Programme d'aide à la restauration, Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, Programme de logement sans but lucratif public et privé, Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones en milieu urbain, Programme de réparations d'urgence et Programme de supplément au loyer.

Depuis le 1er avril 1987, en plus de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique, de promouvoir l'amélioration de l'habitat, de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière et de favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec, de même que de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation.

Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Conseil d'administration de la Société d'habitation du Québec

Président du conseil
Yves Gabias jr*

Vice-président du conseil
Claude Longpré

Président-directeur général
de la Société
Jean-Paul Arsenault

Autres membres
Richard Dufresne
Marcel Matteau
Omer-Beaudoin Rousseau
Gilles Turcotte
Jean Voisard**

Titulaires des fonctions cadres au 31 décembre 1990

Bureau du président-directeur général

Président-directeur général
Jean-Paul Arsenault

Vice-président, Administration et Développement
Jean-Louis Lapointe

Vice-président, Opérations
Paul Angers

Adjoint exécutif au président-directeur général
Jean-Pierre Gagnon

Secrétariat
Me Jean-Luc Lesage

Service juridique
Me Gilles Huot

Direction de la vérification interne
Marcel Bélanger

Bureau du contrôleur
Raymond Larose

Direction des communications
André Lachapelle

Direction générale du financement et de l'administration

Raymond Baillargeon

Direction du budget et du financement
Louis Trudel

Direction de l'informatique
Jacques Fortier

Direction des ressources humaines et matérielles
Ivan Martin

Direction générale de la gestion des programmes

Robert Lavoie

Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
René Bergeron

Direction des programmes d'aide aux personnes
André Bourgault

Direction de la supervision des OMH
Jean-Pierre Jobin

— Bureau du directeur adjoint
Almire Lamontagne

Direction générale du bâtiment

Claude Desmeules

Service de l'habitation autochtone
Claude Tremblay

Direction du bureau de Québec
Claude Desmeules (par intérim)

— Service de la construction
Alain François

— Services techniques
Julien Ouellet

Direction du bureau de Montréal
Georges Latendresse

— Service de la construction
Guy Pelletier

— Services techniques
Jean-Denis Levasseur

Direction générale de la planification et de la recherche

Mireille Fillion

Direction de la planification et de l'évaluation
Roland Villeneuve (par intérim)

Direction de l'analyse et de la recherche
Georges Robert

Direction des études et conseils techniques
Marthe Armstrong (par intérim)

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice Marie-Guyart, aile Saint-Amable
4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3024

---

* Monsieur Gabias a succédé à monsieur Guy G. Bouchat qui a occupé cette fonction jusqu'au 30 juin 1990.

** Monsieur Voisard occupe cette fonction depuis le 6 septembre 1990.

Tableau I

Les ressources humaines

Effectif régulier de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1990

		Cadres supérieurs	Cadres intermédiaires	Professionnels	P.B.T.A.*	Sous-total	Total
Président-directeur général		**5**	**—**	**8**	**14**	**27**	**27**
	Administration	1	—	1	2	4	
	Bureau du contrôleur	1	—	8	16	25	
Vice-président, Administration et Développement	Direction générale du financement et de l'administration	4	1	30	31	66	149
	Direction générale de la planification et de la recherche	3	—	29	12	44	
	Service juridique	1	—	6	3	10	
	Administration	1	—	—	1	2	
Vice-président, Opérations	Direction générale du bâtiment	8	1	52	49	110	264
	Direction générale de la gestion des programmes	5	1	64	82	152	
Total		**29**	**3**	**198**	**210**	**440**	**440****

* P.B.T.A. : Personnel de bureau, techniciens et assimilés

** En plus des employés permanents, la Société a temporairement retenu, en 1990, les services de 140 personnes/année, non incluses dans ce total.

Chapitre 1
La structure administrative

Les affaires de la Société d'habitation du Québec sont administrées par un conseil d'administration composé d'au plus neuf membres nommés par le gouvernement pour une période n'excédant pas cinq ans.

Le gouvernement désigne parmi les membres du conseil d'administration un président et un vice-président du conseil, de même qu'un président-directeur général; celui-ci est responsable de l'administration et de la direction de la Société dans le cadre de ses règlements. Le gouvernement nomme en outre des vice-présidents de la Société au nombre qu'il détermine. Actuellement, la Société d'habitation du Québec compte deux vice-présidents, l'un à l'administration et au développement et l'autre aux opérations.

Le président-directeur général est assisté dans ses fonctions d'un adjoint exécutif et d'un comité de coordination qui se réunit régulièrement et comprend, en plus des vice-présidents, les quatre (4) directeurs généraux et le secrétaire de la Société.

Trois unités administratives relèvent directement du président-directeur général : le Secrétariat de la Société, la Direction de la vérification interne et la Direction des communications.

Sont rattachés au vice-président à l'administration et au développement : le Bureau du contrôleur, le Service juridique, la Direction générale du financement et de l'administration et la Direction générale de la planification et de la recherche.

D'autre part, la Direction générale de la gestion des programmes et la Direction générale du bâtiment relèvent du vice-président aux opérations.

1.1 Le secrétaire

Le secrétaire voit d'abord à la préparation et à la tenue des réunions du conseil d'administration de la Société, en rédige les procès-verbaux et assure le suivi des décisions qui y sont prises. Il participe aussi à l'administration générale de la Société en fournissant soutien et avis au conseil d'administration et aux directions générales, et en assumant des mandats particuliers dans certains dossiers.

Il est aussi le porte-parole officiel de la Société en tant qu'entité corporative auprès de ses clientèles, notamment les municipalités; il établit et maintient les relations requises avec les organismes centraux et les ministères du gouvernement.

Relève également de la responsabilité du secrétaire de la Société, l'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels ainsi que de la Loi sur les archives, tant à la Société que dans les organismes qu'elle supervise, principalement les offices municipaux d'habitation. La gestion des documents de la Société fait aussi partie de ses responsabilités.

De plus, le secrétaire est l'interlocuteur de la Société auprès de l'Office de la langue française.

Le secrétaire de la Société assume enfin la présidence de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ).*

1.2 Le Service juridique

Le Service juridique est composé de notaires et d'avocats qui, à titre de conseillers juridiques et avec la collaboration du personnel de soutien mis à leur disposition, assurent la légalité des divers programmes qu'administre la Société, veillent à ses intérêts dans ses rapports avec les tiers tout en respectant les droits de ces derniers. Il est également à la disposition de l'ensemble des unités administratives dans l'exécution des mandats qui leur sont confiés par la Société.

D'une façon plus particulière, dans les programmes de la Société comportant une activité immobilière, le Service juridique intervient dès la première étape, soit l'acquisition de terrains. À ce chapitre, il s'assure que la Société dispose d'un titre valable de propriété.

À l'étape de la construction, ses interventions consistent à vérifier la légalité des soumissions et des contrats de construction, à interpréter les documents contractuels en cas de litige et à recommander ou à entreprendre les procédures légales requises, si aucune entente n'est possible.

Le rôle du Service juridique se prolonge dans tous les autres programmes administrés par la Société, notamment le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), le Programme de logement

---

* On trouvera des renseignements sur la structure et les activités de cette société au chapitre 3 du présent rapport.

sans but lucratif privé et le Programme d'aide à la mise de fonds. C'est ainsi que le Service émet des opinions juridiques sur des dossiers particuliers, prépare des projets de règlements et, à l'occasion, représente la Société devant les tribunaux dans les litiges découlant de l'administration de ses programmes. Son rôle s'exerce également au niveau de la préparation, de la rédaction et de la signature d'actes notariés, notamment d'actes de prêts hypothécaires et de conventions de toutes sortes.

Enfin, le Service juridique intervient auprès des offices municipaux d'habitation qui requièrent son aide, particulièrement dans l'interprétation du Règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Durant l'année 1990, les dossiers acheminés au Service juridique ont touché les secteurs suivants :

Prêts hypothécaires (PARCQ)	50,35 %
Acquisitions	15,46 %
Litiges	14,75 %
Soumissions	7,94 %
Opinions	5,39 %
Prêts hypothécaires (PLSBL)	2,97 %
Approbations	1,98 %
Divers	1,16 %

1.3 La Direction de la vérification interne

La Direction de la vérification interne a pour mandat d'étudier et d'évaluer la pertinence et l'efficacité des mécanismes de contrôle mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service de la Société.

Tous les rapports de vérification préparés au cours de l'année 1990 ont été remis aux directeurs concernés pour examen et commentaires avant leur transmission au comité de vérification. Ce comité, formé du président-directeur général et de deux autres membres du conseil d'administration, a par la suite pris connaissance des rapports et formulé les recommandations appropriées.

D'autre part, le Canada et le Québec ont signé une entente-cadre sur l'habitation sociale le 13 mai 1986 en vertu de laquelle les parties procèdent « conjointement à des vérifications à l'égard de la gestion de tous les programmes suivant la périodicité prévue à l'accord de mise en oeuvre ».

En accord avec ces exigences, la SHQ et la SCHL ont convenu d'effectuer des vérifications conjointes de gestion des programmes de logement social appliqués en vertu d'ententes fédérales-provinciales-territoriales.

1.4 Le Bureau du contrôleur

Le Bureau du contrôleur assure un contrôle de la régularité et de la conformité des transactions financières de la Société avec les lois, règlements et politiques en vigueur. Pour réaliser ce mandat, le Bureau du contrôleur conçoit des programmes de vérification avant paiement qu'il applique sur une base sélective et qui s'adressent principalement aux activités de la Société comportant l'acquisition de biens ou de services ou le versement de subventions directement à des citoyens. Quant aux autres activités de la Société, celles-ci font plutôt l'objet de contrôles financiers globaux.

En plus d'exercer son mandat de vérification et de contrôle de la régularité des transactions, le Bureau du contrôleur autorise tous les paiements de la Société et procède à l'émission des chèques aux bénéficiaires de ses différents programmes. Cette activité comporte une participation active aux opérations de trésorerie de la Société de même que l'exécution des opérations bancaires appropriées.

Relativement aux opérations comptables de la Société, le Bureau du contrôleur doit élaborer un plan qui facilite le contrôle et l'enregistrement de toutes les transactions de même qu'une analyse aisée des résultats, et ceci, en vue de la préparation et de la présentation d'états financiers permettant d'assurer une divulgation complète et satisfaisante de l'information financière.

En dernier lieu, il importe de mentionner que le Bureau du contrôleur doit procéder, à l'égard des activités de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ), à une vérification périodique de la régularité des opérations financières des projets administrés directement par cet organisme. Il se doit également de coordonner et d'assurer la préparation des états financiers annuels de cette société.

1.5 La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications consiste essentiellement à informer les publics cibles sur le rôle de la Société et sur les programmes d'aide à l'habitation qu'elle administre. Pour ce faire, cette direction définit et met en oeuvre des stratégies et des activités de communication.

La Direction des communications assure également un double rôle de soutien et de conseil auprès des entités administratives de la Société pour tout ce qui a trait aux communications.

Au cours de la dernière année, tous les programmes faisant partie du l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale ont fait l'objet d'activités de communication suivies. C'est ainsi que des plans de communication, des communiqués de presse et des dépliants d'information ont été produits pour faire connaître l'existence et les modalités d'application de ces différents programmes.

Les programmes québécois Logirente, Aide à la mise de fonds et le nouveau programme de rénovation d'immeubles locatifs ont aussi fait l'objet d'activités de communication. De plus, une stratégie de communication et un dépliant d'information se rapportant au nouveau règlement sur l'attribution des logements à loyer modique ont été réalisés à l'intention des publics cibles concernés.

La Direction a par ailleurs organisé quelque 125 cérémonies officielles pour souligner le début des travaux ou l'inauguration de projets d'habitation réalisés en vertu de l'Entente-cadre.

Sous le thème « Meilleur habitat... Meilleure qualité de vie », la Direction des communications a participé à une vingtaine d'expositions et de congrès dans différentes régions du Québec.

Le rôle de soutien auprès des entités administratives de la Société s'est traduit par la préparation de matériel audiovisuel et d'un document d'information sur l'expérience-pilote des pavillons-jardins. De plus, deux nouveaux documents ont été préparés à la demande de la Direction de la supervision des offices municipaux d'habitation, soit *L'agenda du directeur à temps partiel* et *Le livre comptable*. Finalement, soulignons que la Direction des communications fait effectuer pour le compte des autres unités de la Société la traduction et la révision linguistique de différents ouvrages.

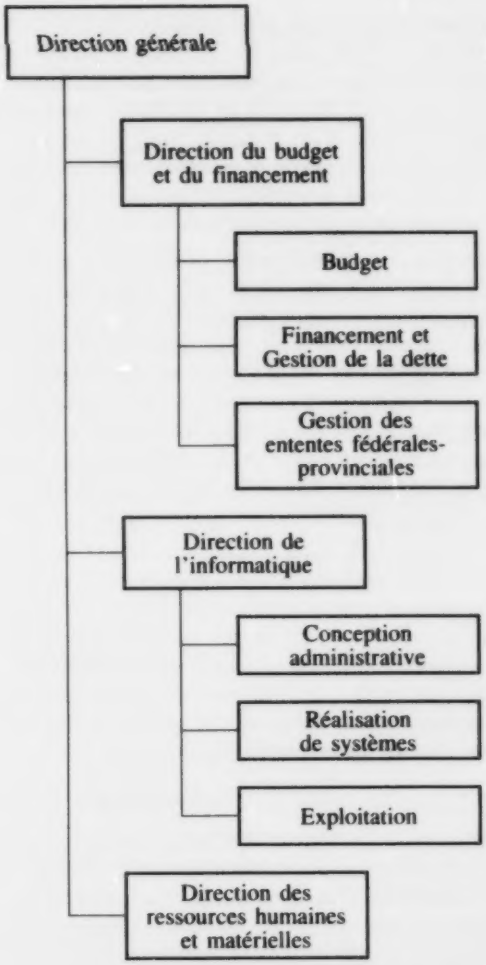
Le centre de renseignements de la Direction a poursuivi la mise à jour de cahiers de références qui lui permettent de répondre plus adéquatement aux quelque 100 000 demandes que lui ont adressées les citoyens sur les programmes de la Société.

La Direction des communications assure également un service de rétroinformation en publiant des revues de presse quotidiennes et hebdomadaires.

Enfin, l'information destinée au personnel de la Société est véhiculée neuf fois par année par le biais du bulletin interne *L'Abri* et des communiqués internes qui sont préparés et diffusés pour annoncer d'autres nouvelles d'intérêt général.

Tableau II

Structure administrative de la Direction générale du financement et de l'administration



1.6 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires) et de gestion des ressources humaines et matérielles. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société, à l'exclusion des contrats reliés à la construction. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Trois directions relèvent de la Direction générale du financement et de l'administration.

1.6.1 La Direction du budget et du financement

La Direction du budget et du financement a la responsabilité de la réalisation et du contrôle du cycle budgétaire. À cet égard, elle prévoit les besoins financiers reliés aux programmes et au fonctionnement de la Société, présente les demandes budgétaires aux organismes centraux, négocie les enveloppes finales, contrôle l'utilisation des crédits votés et assiste les directions dans leur gestion budgétaire courante.

Sur le plan extra-budgétaire, la Direction administre les emprunts temporaires reliés à la construction des logements à loyer modique (HLM publics ou privés et logements destinés aux autochtones hors réserve), ainsi qu'aux programmes de restauration. Elle s'occupe également de concevoir des mécanismes d'emprunt à long terme pour le financement de ces programmes et de négocier des ententes avec des institutions financières pour en assurer l'implantation.

Parmi ses autres fonctions, la Direction du budget et du financement assure la gestion de la trésorerie et de la dette obligataire. Elle gère également les prêts hypothécaires consentis par la Société pour la réalisation de HLM du secteur public. Enfin, elle prépare les réclamations auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour les programmes à frais partagés en habitation et elle gère les sommes reçues au titre de cette participation.

1.6.2 La Direction de l'informatique

Le rôle de la Direction de l'informatique est de mettre à la disposition des différentes unités administratives l'ensemble des services de développement, d'entretien et d'exploitation des systèmes et les moyens technologiques requis pour le traitement de l'information dans les domaines de l'informatique et de la bureautique.

Au cours de l'année 1990, environ 57 personnes-année ont été consacrées au développement, à l'entretien et à l'exploitation des divers systèmes informatiques ainsi qu'aux services dispensés par le centre d'information.

La Direction de l'informatique maintient une vingtaine de systèmes corporatifs touchant la gestion du réseau des offices municipaux d'habitation (OMH), la gestion des immeubles, la gestion des programmes de subventions et la gestion comptable et financière centralisée. Pour ce faire, elle s'approvisionne en services de traitement informatique auprès d'entreprises privées et gère un parc de quelque 250 micro-ordinateurs servant principalement aux fonctions bureautiques courantes et à l'exploitation d'applications locales et de technologies spécialisées.

Durant l'année, trois nouveaux systèmes ont été livrés aux usagers : le système de gestion de l'énergie, le système supportant le Programme de rénovation d'immeubles locatifs et le système de supplément au loyer (implantation partielle). Le développement des applications locales implantées dans les offices municipaux d'habitation (OMH) s'est également poursuivi.

Parmi les autres faits saillants de l'année 1990, soulignons la conception d'un système d'information de gestion pour la direction de la SHQ, l'analyse fonctionnelle du système de gestion des contrats de construction et le début de la réalisation technique d'un système de suivi de l'exploitation pour les organismes sans but lucratif privés. Le développement de ces applications se poursuivra au cours de 1991. La Direction de l'informatique a aussi investi dans une étude sur la situation de l'informatique à la Direction générale du bâtiment.

Quant au développement du système de gestion des subventions aux organismes, seule la partie concernant la gestion des réclamations au fédéral s'est poursuivie.

En ce qui a trait à la bureautique, une politique a été élaborée, après consultation de tous les gestionnaires concernés. Quant à l'organisation du centre d'information, son effectif s'est légèrement accru et est en voie d'être stabilisé. Les communications avec les utilisateurs ont fait l'objet d'efforts axés sur l'amélioration des services. Un projet-pilote a été amorcé visant la mise en place d'un nouveau réseau local conforme aux orientations gouvernementales.

1.6.3 La Direction des ressources humaines et matérielles

1.6.3.1 Les ressources humaines

La Division des ressources humaines a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations du travail ainsi qu'à l'administration de la paie et des avantages sociaux.

Les activités de dotation ont permis à la Société de combler 65 postes permanents en 1990, dont 7 par affectation, 22 par mutation, 18 par voie de promotion et 18 au moyen du recrutement externe. Les concours spécifiques de recrutement qu'a tenus la Société au cours de l'année s'adressaient aux candidats spécialisés en mécanique du bâtiment et aux jeunes diplômés universitaires inscrits à la réserve de l'Office des ressources humaines.

Le processus de sélection et d'engagement du personnel occasionnel est maintenant au point et permet de répondre rapidement aux besoins des gestionnaires. En 1990, la Société a effectivement engagé 42 personnes à titre occasionnel et a compté un effectif occasionnel total de quelque 140 personnes/année, incluant les équivalents à temps plein disponibles.

Les besoins exprimés par les gestionnaires et le contexte de restrictions budgétaires ont constitué les deux principaux éléments qui ont guidé l'élaboration du plan annuel de développement des ressources humaines. En matière de perfectionnement, la majeure partie du budget a été répartie entre les domaines suivants : bureautique et informatique, administration, communications et secteur du bâtiment.

En plus des activités courantes reliées à l'interprétation et à l'application des conventions collectives de travail, la Division des ressources humaines a joué un rôle de médiation dans plusieurs dossiers litigieux à cet égard.

1.6.3.2 Les ressources matérielles

Cette division assume les activités rattachées à l'approvisionnement en biens et services, à la gestion des locaux et des stationnements, à la gestion des services de télécommunications, au courrier et à la messagerie, à la sécurité des personnes et des biens, à la diffusion des publications ainsi qu'au suivi de la logistique lors d'événements spéciaux.

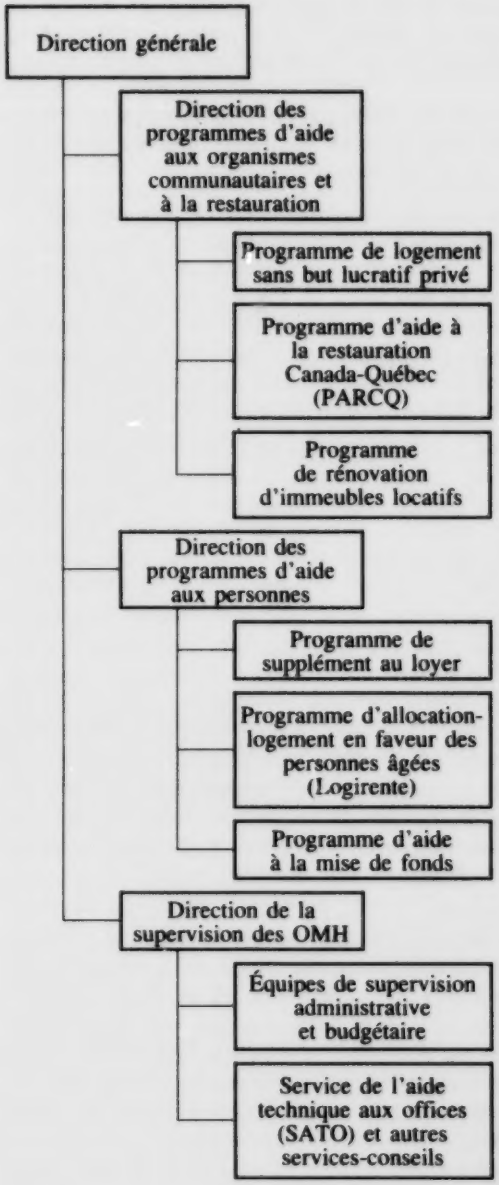
Durant l'année, divers travaux d'aménagement ont été effectués dans les locaux de la Société d'habitation, dont la réfection complète des locaux de la Société à Montréal a été le plus important.

Le système informatisé d'approvisionnement et des biens capitalisables est maintenant pleinement fonctionnel : le suivi des inventaires et la production de statistiques peuvent dorénavant s'effectuer avec une précision et une rapidité accrues.

En ce qui a trait à l'application de la Loi sur la protection des non-fumeurs dans certains lieux publics, la Division des ressources matérielles a poursuivi son travail de sensibilisation auprès du personnel de la Société : des communiqués et des dépliants d'information ont été distribués et des activités ont été organisées à l'occasion de la semaine nationale des non-fumeurs. Cette division a également continué à veiller au respect de cette loi dans les lieux désignés.

Tableau III

Structure administrative de la Direction générale de la gestion des programmes



1.7 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration de la plupart des programmes qui sont sous la responsabilité de la Société, et la représente auprès de ses diverses clientèles et de ses mandataires, par l'intermédiaire de trois directions.

1.7.1 La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration est responsable de l'administration du Programme de logement sans but lucratif privé, du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL). La mise en place de ce dernier programme constitue d'ailleurs le point saillant des activités de cette direction en 1990.

Ces programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait généralement affaire avec des groupes de ressources techniques (GRT), des coopératives d'habitation et des organismes sans but lucratif. Dans le second, la Société confie aux municipalités et aux municipalités régionales de comté (MRC) la responsabilité d'administrer localement le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, établi en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale signée en 1986. C'est également par ce même réseau de mandataires que la Société administre le Programme de rénovation des immeubles locatifs mis en place par le Québec en 1990 à la suite du retrait de la participation du gouvernement fédéral au volet locatif du PARCQ.

Au cours de l'année 1990 la Direction a par ailleurs continué d'assurer le suivi des subventions aux bénéficiaires en vertu des anciens programmes Logipop et Loginove qui ont pris fin en 1986. Ces programmes visaient la réalisation de logements possédés et gérés par des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif, dans le cas de Logipop et la rénovation de logements détériorés dans le cas de Loginove.

1.7.2 La Direction des programmes d'aide aux personnes

Cette deuxième direction gère d'abord le Programme de supplément au loyer. La gestion du volet de ce programme touchant le marché privé s'effectue avec le concours des offices municipaux d'habitation. La Direction assure aussi l'orientation et la coordination du Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente), en collaboration avec le ministère du Revenu qui traite les demandes de subvention et verse l'aide financière aux bénéficiaires. La gestion du Programme d'aide à la mise de fonds a par ailleurs été confiée à cette direction depuis son entrée en vigueur en mai 1988.

En outre, la Direction poursuit l'administration des bénéfices accordés en vertu du Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de la Loi sur l'habitation familiale.

1.7.3 La Direction de la supervision des OMH

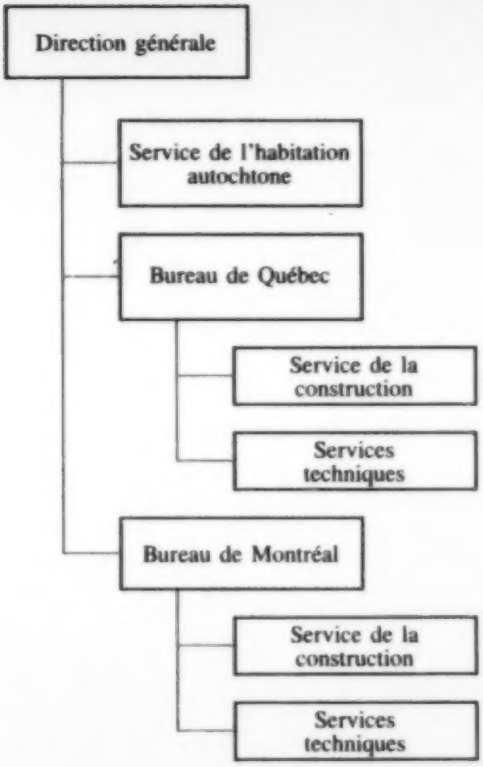
La troisième direction supervise les offices municipaux d'habitation (OMH) auxquels est déléguée la gestion des habitations à loyer modique (HLM) dites publiques. Le mandat de cette direction comporte un volet de contrôle du respect par les offices des lois, règlements, normes et directives budgétaires et administratives régissant la gestion des HLM. Mais il comporte aussi un important volet d'aide technique et administrative auprès des offices.

La Direction de la supervision des OMH est constituée de deux unités : d'une part, les trois équipes chargées de la supervision administrative et budgétaire et, d'autre part, le bureau du directeur adjoint.

Sous la responsabilité du directeur, la première unité assiste la municipalité participant au programme d'habitation sociale dans le processus de création de l'office; elle informe les administrateurs de l'office sur le rôle, les pouvoirs et les responsabilités qui leur sont dévolus; elle renseigne et conseille le directeur de l'office quant aux règlements, normes et procédures qui régissent l'administration de l'office. Elle procède aussi à l'analyse de tous les documents budgétaires et financiers de l'office.

Sous la responsabilité du directeur adjoint, la seconde unité regroupe deux entités. Le Service de l'aide technique aux offices (SATO) intervient dans les domaines relatifs à la gestion des immeubles et des équipements, à la gestion de l'énergie, à l'entretien préventif, à une banque de données sur les immeubles et aux assurances. Les autres services-conseils portent sur l'élaboration et la révision des politiques administratives et financières, la sélection des locataires, la location des logements, les ressources humaines et les relations du travail.

Tableau IV
Structure administrative de la Direction générale du bâtiment



1.8 La Direction générale du bâtiment

La Direction générale du bâtiment assume l'entière responsabilité de la réalisation des projets d'habitation à loyer modique du secteur public et des projets d'habitation à loyer modique des secteurs public et privé pour les autochtones. Sa qualité de maître d'oeuvre commande une intervention dont les activités se répartissent en quatre catégories :

- gestion de la construction des logements dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif public (HLM) en milieux urbain et rural;
- gestion du Programme de logement en milieu inuit;
- gestion des Programmes de logement pour autochtones hors réserve en milieu urbain (LUA) et rural (LRA);
- prestation de services techniques à l'interne dans le cadre des programmes mentionnés ci-dessus ainsi qu'à diverses unités administratives de la Société dans le cadre d'autres programmes d'habitation.

Pour l'exécution de ses mandats, la Direction générale du bâtiment compte sur l'expertise de trois entités administratives, soit les bureaux de Québec et de Montréal, et le Service de l'habitation autochtone.

1.8.1 Les bureaux de Québec et de Montréal

Les bureaux de Québec et de Montréal remplissent les mêmes fonctions et sont composés de deux services : le Service de la construction et les Services techniques. Le bureau de Québec couvre les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08, 09, 11 et 12; le bureau de Montréal, les régions administratives 05, 06, 07, 13, 14, 15 et 16. Sur son territoire, la ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du Programme d'habitation à loyer modique.

1.8.1.1 Le Service de la construction

Le Service de la construction s'occupe de tout l'aspect administratif de la livraison du Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public en milieux urbain et rural, soit la planification et le suivi de la construction.

À l'étape planification, le chargé de projets est responsable du choix des terrains (en collaboration avec les municipalités), de l'acquisition des immeubles, de l'élaboration du programme de construction, de la gestion contractuelle des firmes professionnelles telles que : arpenteurs-géomètres, évaluateurs, notaires, architectes, ingénieurs en structure et en mécanique et électricité, ainsi que des firmes d'entrepreneurs généraux.

Par ailleurs, le suivi de la construction suppose les activités suivantes : l'ouverture et l'analyse des soumissions, la négociation, le cas échéant, et la signature des contrats de construction, l'analyse des demandes de changements, la visite des chantiers, la gestion budgétaire des projets, la livraison des bâtiments et la fermeture financière des dossiers.

1.8.1.2 Les Services techniques

Le mandat principal des Services techniques est de fournir l'expertise technique nécessaire aux activités du Service de la construction. On y procède à des études de faisabilité, à l'analyse des plans et devis préparés par des firmes professionnelles externes, à des inspections de chantier, à des évaluations d'immeubles, à des sondages, à des relevés de terrain, à des estimations de changements en cours de construction, à la surveillance de chantiers et à des simulations d'implantation de bâtiments.

En outre, les Services techniques assistent diverses unités administratives de la Société qui ne sont pas rattachées à la Direction générale du bâtiment. En

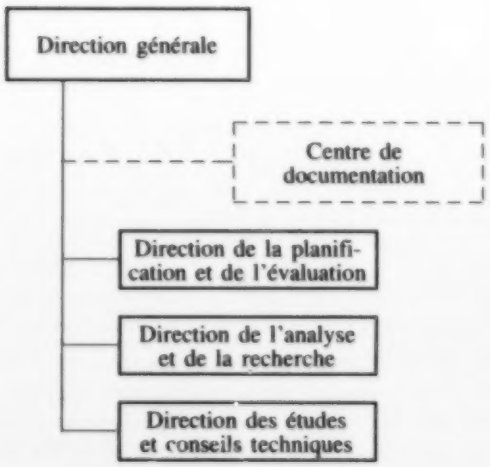
1990, plusieurs mandats ont été confiés aux Services techniques par la Direction générale de la gestion des programmes, notamment dans les domaines de l'entretien des propriétés et de l'aide aux organismes communautaires.

1.8.2 Le Service de l'habitation autochtone

Le Service de l'habitation autochtone est responsable de la livraison de tous les programmes d'habitation en milieu inuit et pour autochtones hors réserve en milieux urbain et rural. De plus, le Service supervise et assiste les organismes chargés d'administrer localement les logements réalisés dans le cadre de ces programmes.

Tableau V

Structure administrative de la Direction générale de la planification et de la recherche



1.9 La Direction générale de la planification et de la recherche

Cette direction générale a comme principal mandat de :

- effectuer les analyses et les études nécessaires à l'identification des besoins, à la connaissance du parc de logements de même qu'au suivi du fonctionnement et de l'évolution du marché de l'habitation;
- élaborer la planification des activités de la Société et en assurer le suivi;
- procéder à l'évaluation des programmes et des activités de la Société;
- en conformité avec les orientations, les priorités et les objectifs poursuivis par le gouvernement, proposer les ajustements requis aux activités et aux programmes existants, concevoir et développer de nouveaux programmes;
- assurer la recherche portant sur les aspects sociaux, économiques, techniques et financiers de l'habitation;
- maintenir et renforcer les relations avec le milieu de l'habitation tant québécois qu'extérieur au Québec, diffuser de l'information et assurer des contacts professionnels avec les organismes concernés par les problèmes d'habitat tant au Canada qu'à l'étranger.

Dans le but de remplir efficacement les mandats qui lui ont été confiés, cette direction générale comprend trois directions : la Direction de la planification et de l'évaluation, la Direction de l'analyse et de la recherche et la Direction des études et conseils techniques. De plus, les deux succursales du Centre de documentation de la SHQ, à Québec et à Montréal, sont rattachées administrativement à cette direction générale.

Le Centre de documentation de la SHQ

Le Centre de documentation offre des services de référence, prêts entre bibliothèques et routage de périodiques au personnel de la SHQ. Il est également ouvert aux organismes qui oeuvrent dans le secteur de l'habitation et au public pour consultation.

En 1990, le Centre a effectué plus de 1 100 prêts de documents et a répondu à au-delà de 1 000 demandes de référence dont 85 % provenait du personnel de la Société. Presque 800 nouvelles acquisitions ont été intégrées à la collection.

Le Centre gère 300 abonnements (payants et gratuits) de revues, bulletins et séries de statistiques, et sa collection comprend environ 6 500 monographies (rapports de recherche, livres, rapports annuels, etc.) reliées au domaine de l'habitation.

1.9.1 La Direction de la planification et de l'évaluation

La fonction première de la Direction de la planification et de l'évaluation porte davantage sur les interventions de la Société. À cet effet, elle doit effectuer la planification des activités, analyser et comparer les réalisations avec les résultats prévus, évaluer les programmes existants, participer au développement de nouveaux programmes et maintenir des relations avec les partenaires fédéral et provinciaux.

Les principales réalisations de cette direction en 1990 ont eu pour objet l'élaboration du plan triennal d'interventions 1991-1993 dans le domaine du logement social, la production de la

Revue annuelle SHQ-SCHL 1989 sur les réalisations en matière de logement social, la production d'un rapport d'évaluation sur le programme de logement sans but lucratif privé, la révision avec le ministère du Revenu du Québec du programme Logirente, la participation au développement des programmes de relance économique annoncés en janvier 1991 et la participation active à un comité pan-canadien sur la répartition interprovinciale du budget fédéral en habitation.

D'autres activités ont porté sur le réexamen de projets de logements sans but lucratif publics déjà autorisés mais non réalisés, l'analyse des demandes de modification à ces mêmes projets, la participation à une étude conjointe fédérale-provinciale d'évaluation du programme de logement pour les ruraux et autochtones et la production de données sur les clientèles du logement social.

Par ailleurs, la Direction a participé avec la SCHL à une étude sur la fixation des loyers moyens du marché et des plafonds de revenus déterminant les besoins impérieux en matière de logement.

1.9.2 La Direction de l'analyse et de la recherche

Les responsabilités qui sont dévolues à cette direction concernent principalement les activités d'analyse et de recherche en vue de formuler des propositions d'interventions en matière d'habitation basées sur une vision prospective des besoins en habitation.

À cet effet, la Direction de l'analyse et de la recherche a créé des comités de travail consultatifs et mis de l'avant diverses actions concertées avec des organismes de recherche orientés vers certains aspects du logement, des associations professionnelles et des organismes à caractère socio-économique.

De plus, la concertation des intervenants en habitation, tant des secteurs privé et public que du secteur universitaire, s'est grandement développée et des collaborations précieuses se sont établies avec notamment la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le Comité national de recherche sur le logement et l'Université McGill.

Par ailleurs, la Direction de l'analyse et de la recherche continue d'assumer la direction et le secrétariat administratif de la Commission internationale d'étude sur « L'habitation, les services et les soins dans des sociétés qui vieillissent ». Elle participe également à l'organisation du Congrès mondial sur le bâtiment et de la cinquième conférence internationale sur l'habitat qui auront lieu à Montréal en 1992, en plus d'avoir participé à l'organisation du Forum sur le logement des aînés qui s'est tenu en 1990.

L'intensification des actions concertées et des résultats obtenus au cours de l'année 1990, ont amené la Société d'habitation du Québec à s'engager dans un processus d'expérimentation des solutions avancées. Ainsi, la Direction participe à la réalisation de projets de démonstration comprenant notamment :

— trois projets HLM totalisant près de 46 logements et faisant appel à la technique de préfabrication de panneaux structuraux usinés incorporant l'isolant;

— trois projets-pilotes HLM totalisant 225 logements adaptés aux besoins des personnes âgées en perte d'autonomie.

En 1990, la SHQ a publié, par l'entremise de la Direction de l'analyse et de la recherche et en collaboration avec les Publications du Québec, un ouvrage intitulé «Architecture résidentielle québécoise» qui présente une rétrospective de la production résidentielle de qualité au Québec de 1980 à 1988.

Quant à la production régulière de documents issus de recherches, les sujets abordés pendant cette dernière année ont été principalement :

— les logements publics au Québec et leurs locataires;

— la « gentrification » et les changements dans les modes d'occupation des logements: le contexte nord-américain et le cas de Montréal;

— les systèmes de construction industrialisés dans le domaine de l'habitation;

— le Recensement de 1986 — Tableaux personnalisés — Données pour l'ensemble du Québec;

— la domotique dans l'habitat québécois, ses potentialités d'usage;

— l'évaluation des projets expérimentaux de la SHQ;

— la demande de logements au Québec en l'an 2 000;

— le courtage immobilier au Québec;

— l'inventaire des services offerts aux locataires des HLM québécois.

1.9.3 La Direction des études et conseils techniques

La Direction des études et conseils techniques est une direction à vocation technique dont les objectifs principaux peuvent être énoncés ainsi :

— avoir le recul nécessaire à la production de normes et de plans d'intervention sur des sujets d'intérêt technique du domaine de l'habitation;

— être en mesure de détecter des problèmes techniques et de proposer des solutions appropriées pour réaliser des produits de qualité à des coûts abordables;
— conseiller la direction de la Société sur différents sujets reliés aux aspects techniques du domaine de l'habitation.

En plus des avis et études techniques réalisés régulièrement au cours de l'année, la Direction s'est affairée à quatre grands mandats, soit : la gestion de l'énergie du parc immobilier de la Société, le projet expérimental des pavillons-jardins, l'adaptation des normes à l'égard des personnes handicapées et la rétroaction sur le parc HLM.

Au niveau de la gestion de l'énergie, la Direction a participé au développement et a assuré le suivi d'un système en vue d'évaluer la consommation énergétique du parc immobilier de la SHQ, ce qui a permis de produire un bilan énergétique annuel.

Quant au projet expérimental des pavillons-jardins, la Direction a suivi de près la réalisation de trois nouveaux pavillons et en assure maintenant la gestion. L'évaluation de ce projet expérimental est en cours et des recommandations seront faites quant à la possibilité d'en faire un programme.

Dans le domaine de la normalisation, une refonte complète des principes directeurs, des prescriptions fonctionnelles et techniques et des adaptations complémentaires pour les personnes handicapées a été réalisée et est en cours de validation auprès des secteurs opérationnels.

En ce qui concerne le mandat de la rétroaction visant à connaître la performance du parc HLM et à recommander les correctifs à apporter, on a amorcé l'inventaire des données disponibles, identifié leur provenance et commencé à en évaluer la pertinence.

Chapitre 2
Les programmes, activités et réalisations

2.1 La synthèse des réalisations de 1990

Le bilan des opérations menées en 1990 par la Société d'habitation du Québec permet de retenir quelques faits marquants :

- 176 769 ménages ont bénéficié de l'un ou l'autre des programmes administrés par la Société;
- plus de 13 500 ménages additionnels, sans considérer le taux de roulement des clientèles, bénéficieront pour la première fois des interventions de la Société en faveur des plus démunis;
- la mise sur pied d'un programme québécois de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), à la suite de l'abandon de la participation financière fédérale au volet locatif du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ);
- le Programme d'aide à la mise de fonds a connu un essor important en 1990 en permettant à 17 317 familles d'accéder à la propriété, portant ainsi à plus de 33 000 le nombre de bénéficiaires;
- la tenue d'un appel public de propositions pour le Programme de logement sans but lucratif privé, introduisant une nouvelle catégorie de projets d'habitation « avec services » à l'intention des familles;
- les projets et les mesures mis de l'avant par la Société en vue d'adapter les diverses formes de logement social, aux besoins particuliers de la clientèle croissante des aînés en perte légère d'autonomie.

Le sommaire de toutes les interventions de la SHQ durant l'année 1990 indique que le nombre des bénéficiaires des programmes qu'elle administre a atteint plus de 176 500 ménages en 1990 (voir tableau VI). En premier lieu, dans le cadre de programmes à frais partagés par les gouvernements du Canada, du Québec (et des municipalités pour les HLM du secteur public et le Programme de supplément au loyer sur le marché locatif privé), la Société a versé des subventions à l'exploitation pour 73 924 unités d'habitation à loyer modique.

On remarque également que la Société, dans le cadre du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ), a subventionné la restauration de 10 823 autres unités. À ce propos, il faut noter que depuis janvier 1990, le gouvernement fédéral a retiré sa participation financière au volet locatif du PARCQ. Voilà pourquoi le gouvernement du Québec a mis sur pied son propre Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL), en remplacement du volet aboli du PARCQ.

La Société met également en oeuvre des programmes d'aide à l'habitation qui lui sont propres. Logirente et le Programme d'aide à la mise de fonds ont rejoint respectivement 42 068 et 33 019 bénéficiaires. À ce sujet, on doit noter l'essor considérable du nombre de bénéficiaires du Programme d'aide à la mise de fonds qui a plus que doublé depuis l'an dernier. La Société gère enfin d'autres programmes québécois en phase de fermeture. Un total de 16 935 ménages ont reçu des subventions en vertu d'engagements antérieurement contractés dans le cadre de ces derniers programmes.

La Société d'habitation a par ailleurs assumé en 1990 des engagements pour rejoindre 13 556 ménages additionnels éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. Les interventions à frais partagés permettront, d'une part, à 7 489 ménages de profiter d'une aide financière ponctuelle à la restauration résidentielle et d'autre part, à 3 470 autres ménages de bénéficier d'une aide financière à long terme (35 ans), au moyen de 3 149 unités d'habitation sans but lucratif des secteurs public et privé et de 321 autres unités engagées en vertu du Programme de supplément au loyer (voir tableau VII). À ces 10 959 ménages, il faut ajouter les 2 597 autres qui bénéficieront pour la première fois en 1990-1991, des programmes Logirente et PRIL, entièrement financés par le gouvernement du Québec.

Dans un autre ordre d'idées, de nouvelles règles régissant les logements à loyer modique sont entrées en vigueur en 1990. Elles visaient à assurer une plus grande équité à l'endroit des ménages occupant déjà un logement social ou de ceux désirant y avoir accès. Elles avaient également pour but l'harmonisation avec le nouveau Règlement sur la sécurité du revenu. Ainsi le Règlement sur les conditions de location d'un logement à loyer modique, entré en vigueur le 15 mars 1990, modifiait la base du calcul du loyer selon la composition des ménages occupant un logement social. Il faut cependant signaler que ce règlement a été invalidé par la Cour supérieure du Québec le 7 janvier 1991.

Quant au règlement portant sur l'attribution des logements à loyer modique, il est entré en vigueur en décembre 1990. Fondé sur le principe de la priorité d'accès aux ménages les plus démunis, ce règlement définit des critères homogènes et uniformise l'ensemble du processus de sélection des ménages requérants au regard de l'attribution des logements subventionnés.

Tout en continuant d'accorder la priorité aux ménages qui ont les besoins les plus pressants en matière de logement, la Société a par ailleurs tiré partie de la souplesse des programmes à frais partagés de manière à rejoindre des clientèles de plus en plus variées. À cet égard, signalons la tenue, en cours d'année, d'un appel public de propositions dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif privé. Visant à recueillir des projets d'habitation destinés aux clientèles régulières de ce programme, l'appel de propositions introduisait également une nouvelle catégorie de projets « avec services » à l'intention des familles. Essentiellement, il s'agissait d'inciter les organismes à présenter des projets prévoyant, à titre expérimental, l'intégration de services de gardiennage, d'entraide ou de parrainage entre familles.

Soucieuse de toujours mieux répondre aux besoins de sa clientèle, la SHQ a continué d'accorder une attention toute particulière aux personnes âgées. Signalons en premier lieu, l'expérience pilote des pavillons-jardins qui s'est poursuivie avec l'installation de trois autres prototypes : en milieu rural, en milieu semi-rural et en milieu urbain à faible densité. Rappelons que ces trois pavillons s'ajoutent à celui qu'avait déjà réalisé la Société en 1989. L'évaluation de l'ensemble de l'expérience est en cours à la SHQ; elle sera complétée d'ici la fin de 1991.

Mentionnons également les efforts concertés qu'a poursuivis la Société en 1990, quant à la définition des principes devant guider son action en vue d'adapter ses logements aux besoins spécifiques de la clientèle âgée en légère perte d'autonomie. Ces principes directeurs de même que les moyens nécessaires à leur application touchent deux secteurs : l'adaptation des immeubles (nouveaux ou existants) et l'intégration de services destinés à la clientèle âgée. Pour ses nouveaux immeubles, la Société a mis au point un programme architectural de base prévoyant des aménagements polyvalents adaptables au contexte d'une baisse progressive de l'autonomie de certains locataires. En 1990, la Société a d'ailleurs entrepris la réalisation de trois projets de HLM suivant cette nouvelle orientation. D'autre part, avec la collaboration de certains offices municipaux d'habitation, on a commencé à tester une grille d'évaluation des besoins permettant d'identifier les adaptations requises dans les immeubles existants. Enfin, la Société a élaboré, de concert avec le ministère de la Santé et des Services sociaux, un cadre de référence qui définit le rôle et les responsabilités des intervenants concernés (réseaux des OMH et des CLSC). Dans cette démarche, la Société d'habitation entend situer son rôle en complémentarité de services avec le MSSS.

Il faut aussi noter la prise en considération par la Société de la contribution et des besoins des Québécois des communautés culturelles, dans le cadre de son mandat et des programmes qu'elle administre. Cette préoccupation s'est manifestée notamment par la nomination d'un répondant aux communautés culturelles qui verra à coordonner la mise en oeuvre et le suivi des mesures qui leur sont destinées. Mentionnons par ailleurs l'élaboration en cours d'année d'un ensemble de moyens susceptibles d'accroître l'emploi de Québécois des communautés culturelles à la SHQ, conformément au programme d'accès à l'égalité de la fonction publique. On doit enfin faire état de l'admissibilité des résidents permanents du Québec aux logements sociaux qui est maintenant reconnue officiellement dans le Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique entré en vigueur en 1990.

Comme le montre cette synthèse des activités de la SHQ en 1990, la plus grande part de ses interventions a eu pour but d'accroître l'offre de logements à prix abordable et de qualité convenable, pour une clientèle qui ne peut s'offrir ou se procurer un tel logis sans devoir y consacrer une part trop importante de ses revenus. En parallèle, on remarque un accroissement de la clientèle des familles à qui la Société accorde une aide financière leur permettant d'accéder à la propriété.

Tableau VI

Sommaire de l'ensemble des interventions de la SHQ en unités d'habitation subventionnées[1], en 1990

		Sous-totaux
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH et la SGI	57 232	
1.1.2 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	1 429	
1.1.3 Logements spéciaux	276	58 937
1.2 Sans but lucratif privé (Coopératives et organismes sans but lucratif)	3 299	3 299
1.3 Logements pour autochtones hors réserve (milieux urbain et rural — LRA — LUA)	1 147	1 147
		63 383
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	3 937	
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif existants	4 010	
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	1 115	
2.4 Logements pour personnes handicapées	1 100	
2.5 Divers	379	10 541
3. Programmes de restauration		
3.1 Aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et réparation d'urgence (PRU)	10 823	
3.2 Rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)[2]	—	10 823
4. Programme d'allocation-logement pour personnes âgées (Logirente)	42 068	42 068
5. Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété)	33 019	33 019
6. Programmes en phase de fermeture		
6.1 Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle	12 874	
6.2 Loi sur l'habitation familiale	4 061	16 935
Total		**176 769**

1 Unités d'habitation (pour personnes, familles et ménages) pour lesquelles la SHQ a versé des subventions, incluant, dans le cas des programmes à frais partagés, les unités dont elle a réclamé le paiement auprès de la SCHL en 1990.

2 En vertu de ce nouveau programme entré en vigueur durant l'année, la SHQ a pris des engagements budgétaires pour la rénovation de 197 unités d'habitation dont les subventions n'avaient toutefois pas été versées au 31 décembre 1990.

Tableau VII

Sommaire de l'ensemble des interventions à frais partagés de la SHQ en unités d'habitation engagées[1], en 1989 et 1990

	1989	1990
1. Programmes d'habitation à loyer modique (HLM)		
1.1 Sans but lucratif public		
1.1.1 Logements gérés par les OMH	1 116[2]	2 183
1.1.2 Logements pour Inuit, au nord du 55e parallèle	60	169
	1 176	2 352
1.2 Sans but lucratif privé		
1.2.1 Coopératives et organismes sans but lucratif	1 042	446
1.2.2 Unités spéciales	437	130
	1 479	576
1.3 Logements pour autochtones hors réserve (LRA-LUA)	281	221
Sous-total	**2 936**	**3 149**
2. Programme de supplément au loyer		
2.1 Secteur locatif privé	1 077	15
2.2 Coopératives et organismes sans but lucratif existants	—	—
2.3 Coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI)	180	185
2.4 Logements pour personnes handicapées	97	121
Sous-total	**1 354**	**321**
3. Programmes d'aide à la restauration (PARCQ et PRU)[3]	11 092	7 489
Total	**15 382**	**10 959**

1 Nouvelles unités d'habitation (pour personnes, familles et ménages) pour lesquelles la SHQ s'est engagée à verser des subventions en 1989 et en 1990.

2 Incluant 58 unités d'habitation destinées à des fonctionnaires en poste dans le Nord-du-Québec.

3 Le volet locatif du PARCQ ayant été aboli, la SHQ a engagé 197 unités d'habitation en vertu du Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL) entièrement financé par le Québec.

2.2 Programmes d'aide à l'habitation à frais partagés

Les gouvernements du Canada et du Québec ont signé, le 13 mai 1986, l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Cette entente vise deux objectifs : par une planification commune des activités, atteindre plus efficacement les clientèles démunies en matière d'habitation et supprimer les éléments qui font double emploi dans les programmes d'aide à l'habitation.

Par cette entente, la SHQ gère tous les programmes d'habitation sociale dans l'ensemble du territoire du Québec. Les coûts qui en résultent sont partagés entre les pouvoirs publics concernés, selon des proportions qui peuvent varier suivant le type de programme.

Pour tous les programmes d'aide à l'habitation à frais partagés faisant partie de l'entente-cadre, chaque projet d'habitation doit faire l'objet d'un engagement auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Un engagement désigne une promesse écrite du gouvernement fédéral de participer au financement d'une unité ou d'un projet d'habitation et d'y consacrer les crédits budgétaires ou non budgétaires nécessaires.

Trois grandes catégories de programmes d'aide à l'habitation découlent de l'Entente-cadre de 1986. Ce sont les programmes d'habitation à loyer modique, le Programme de supplément au loyer et les programmes d'aide à la restauration.

2.2.1 Les programmes d'habitation à loyer modique (HLM)

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages éprouvant des difficultés à trouver des logements convenant à leurs besoins, et qui doivent débourser plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Les projets d'habitation à loyer modique se répartissent

soit dans le programme du secteur public ou du secteur privé, selon qu'ils sont propriété de la SHQ ou de ses mandataires (les OMH et la SGI-SHQ) d'une part, ou propriété d'organismes sans but lucratif privés ou de coopératives, d'autre part.

2.2.1.1 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Ce programme fournit des subventions pour des projets de logements locatifs parrainés par des organismes publics. Les projets doivent appartenir ou être exploités par la SHQ ou l'un de ses mandataires (office municipal d'habitation, Société de gestion immobilière SHQ).

Financement

Depuis sa création en 1967, et jusqu'à 1974, la Société d'habitation du Québec a prêté à d'autres organismes des fonds empruntés à la Société centrale d'hypothèques et de logement[1] et au ministère des Finances du Québec, pour permettre la réalisation de projets d'habitation à loyer modique. Un peu plus de 19 000 logements à loyer modique ont ainsi été construits par les offices municipaux d'habitation, à l'aide de prêts hypothécaires consentis par la SHQ.

Des modifications apportées aux ententes fédérales-provinciales en matière d'habitation sociale et les changements subséquents apportés à la Loi sur la SHQ en 1974, ont permis à la Société de se substituer aux municipalités et aux organismes sans but lucratif dans la réalisation de programmes d'habitation à loyer modique. Le financement des projets a continué d'être assuré par des fonds des gouvernements fédéral et provincial. À partir de 1980 cependant, la Société a recours au marché financier privé pour le financement des ensembles immobiliers dont elle est propriétaire, conformément à de nouveaux accords conclus avec la SCHL en 1979. Ces initiatives ont permis jusqu'à maintenant la réalisation de près de 39 800 logements, gérés par des offices municipaux d'habitation, la Société de gestion immobilière SHQ et les municipalités des villages nordiques.

Au cours de l'année 1990, la Société a emprunté au total 2,2 milliards de dollars pour le financement à court terme de la construction de ses HLM et du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, incluant les refinancements.

Elle a aussi procédé à une émission d'obligations de 125 millions de dollars, dont le produit servira au financement à long terme de ses projets. Les obligations émises par la Société sont assurées par le gouvernement du Canada en vertu des dispositions de la Loi nationale sur l'habitation.

Tableau VIII

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Ensembles immobiliers financés par la Société de 1968 à 1990

	Projets	Chambres	Total	Personnes âgées	Logements familles	Personnes handicapées	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique*							
a) immeubles municipaux	311	—	19 180	5 292	13 845	43	358 061**
b) immeubles de la Société	1 337	214	39 797	27 855	11 215	727	1 605 648
Total	**1 648**	**214**	**58 977** (100 %)	**33 147** (56,2 %)	**25 060** (42,5 %)	**770** (1,3 %)	**1 963 709**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

** Incluant la partie financée par les municipalités.

1 Maintenant appelée la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

En 1990, la Société a engagé 2 183 unités d'habitation de type HLM public auprès de la SCHL (voir tableau IX). La réalisation de ces logements entraînera des investissements de 131 844 854 $.

Tableau IX

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL

Année	Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL		
	milieu urbain*	milieu rural**	Total
1989	858	258***	1 116
1990	2 032	151	2 183

* Municipalités de 2 500 habitants et plus.

** Municipalités de moins de 2 500 habitants.

*** Incluant 58 unités à l'usage de fonctionnaires en poste dans le Nord-du-Québec.

Construction, achat et recyclage

Pour atteindre les objectifs du Programme d'habitation à loyer modique du secteur public, la Société construit de nouveaux logements, recycle certains immeubles et peut acheter des édifices existants.

Les prêts servant au financement de ces projets sont amortis sur une période de 35 ans pour les projets en milieu urbain et sur 25 ans pour les projets en milieu rural.

En 1990, la Société a entrepris la construction de 62 projets d'habitation comptant 1 491 logements, en comparaison de 83 projets comprenant 1 508 logements l'année précédente. En cours d'année, elle a de plus livré à différents offices municipaux d'habitation 1 369 unités de logement réparties dans 70 projets, alors qu'en 1989, elle avait livré 1 589 unités de logement réparties dans 78 projets (voir tableau X).

Tableau X

Programme d'habitation à loyer modique (HLM) du secteur public

Année	Mises en chantier par trimestre				
	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements
1989	21/524	42/657	8/154	12/173	83/1 508
1990	15/419	22/612	9/235	16/225	62/1 491
	Livraison de logements par trimestre				
Année	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total
	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements	Projets/ logements
1989	5/105	11/331	18/441	44/712	78/1 589
1990	12/230	12/344	17/312	29/483	70/1 369

Gestion des habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Les habitations à loyer modique, propriété des offices municipaux d'habitation ou appartenant à la Société d'habitation du Québec, sont administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société. Les logements à loyer modique sont régis par la Loi sur la Société d'habitation du Québec et par les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

Le loyer versé par les locataires correspond à 25 % du revenu du chef de ménage et de celui de la personne indépendante dont le revenu est le plus élevé. S'y ajoutent certains montants forfaitaires pour les autres personnes indépendantes occupant le logement et dont le revenu n'est pas considéré pour établir le loyer de base. Enfin, les locataires doivent assumer des montants forfaitaires pour l'électricité (environ 24 $ par mois) et le stationnement s'il y a lieu.

Le tableau XI présente l'évolution du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation en 1989 et 1990. Le parc HLM a augmenté de 2,5 % durant la dernière année et comptait 57 232 logements au 31 décembre 1990.

Les offices reçoivent, généralement sur une base trimestrielle, des subventions destinées à combler le déficit d'exploitation, soit la différence entre les frais d'exploitation annuels de l'ensemble immobilier et les revenus provenant des loyers. Le coût du loyer assumé par les locataires est établi en fonction de leurs revenus.

Le déficit annuel d'exploitation des logements gérés par les OMH s'établit au 31 décembre 1990 à

212 706 409 $ (voir tableau XII). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement.

C'est ainsi que pour les logements faisant l'objet d'un premier engagement auprès de la SCHL en 1990, le partage s'est effectué de la façon suivante : gouvernement du Canada, 59 %; gouvernement du Québec, 31 %; les municipalités, 10 %.

Dans le cadre de son programme de logement public, la SHQ paie, dans la proportion prévue aux conventions intervenues entre elle et ses mandataires, des taxes foncières, des taxes d'amélioration locale et de services, au même titre et sur la même base que pour des immeubles à logements de valeur comparable. Ainsi, pour l'année 1990, la Société a assumé des comptes de taxes provenant de 669 municipalités pour un montant total de 46 707 015 $.

Pendant l'année 1990, la Société a poursuivi l'opération entreprise en 1982, portant sur le suivi de l'évaluation foncière des habitations à loyer modique. Dans le cadre de cette opération, la Société a procédé à une demande de révision de l'évaluation foncière dans le cas de 164 unités d'évaluation, pour un total de 1 468 logements répartis dans 27 municipalités[1].

Tableau XI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Le parc immobilier et le nombre d'offices municipaux d'habitation (OMH) en 1989 et 1990

	Nombre de logements à loyer modique				
		Gestion par OMH		Gestion par	
Cumulatif au	Nombre d'OMH	Construction	Achat et reprise	SGI — SHQ[1]	Total
31 décembre 1989	637	52 469[2]	1 875	1 519[3]	55 863
31 décembre 1990	683	53 838	1 875	1 519[3]	57 232

1 L'administration d'une partie de ces logements à loyer modique est déléguée à des organismes locaux sous la responsabilité générale de la SGI-SHQ depuis 1981, année de sa formation par la SHQ.

2 Compte tenu d'ajustements relatifs aux unités d'habitation comprises dans les immeubles suivants : la résidence Chapleau à Québec, le HLM de ville de Gagnon et le projet Beaumont-Durocher à Montréal.

3 Ce nombre comprend un immeuble de 63 chambres administré par la SGI-SHQ (Résidence Chapleau à Québec).

Tableau XII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Déficit d'exploitation en 1990 et contributions des gouvernements concernés[1]

Déficit total	212 706 409 $
Part des municipalités	20 995 067 $
Part de la Société d'habitation du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	191 711 342 $

1 Selon les prévisions budgétaires 1990, établies par les offices municipaux d'habitation et approuvées par la Société d'habitation du Québec.

1 Ces données ne tiennent pas compte des immeubles gérés par l'Office municipal d'habitation de Montréal. Il a été convenu, en effet, que cet office assumait la responsabilité de superviser l'évaluation des immeubles qu'il administre, en consultation avec les évaluateurs de la Société d'habitation du Québec. En 1990, cet office n'a demandé la révision d'aucune unité d'évaluation puisqu'en 1989 le rôle d'évaluation a été fixé pour une période de trois ans.

Organigramme de la Société d'habitation du Québec

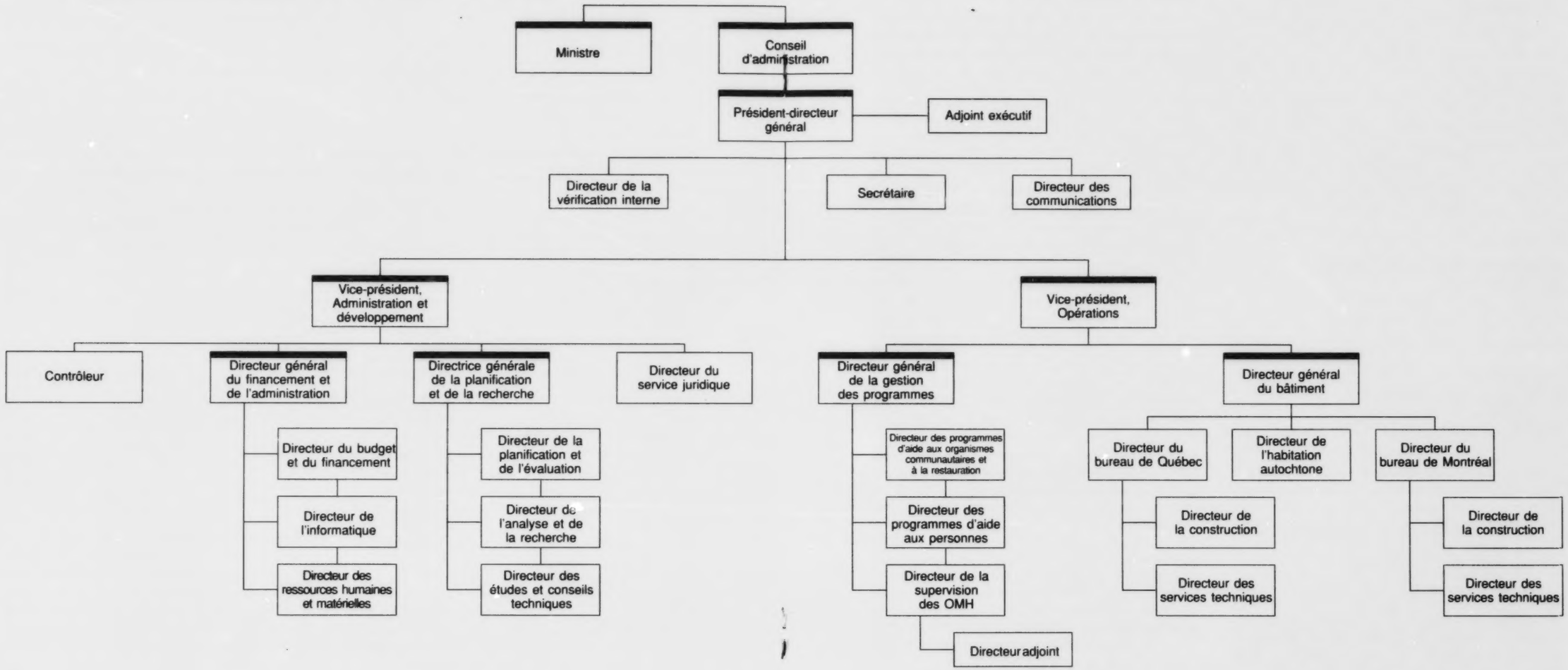


Tableau XIII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Coûts mensuels moyens d'opération d'un logement à loyer modique en 1989 et 1990

	1989[1]		1990[2]	
Types de dépenses	**$/**	**%**	**$/**	**%**
Administration	33,14/	6,4	35,59/	6,4
Exploitation	115,85/	22,2	120,55/	21,6
Entretien	26,85/	5,1	31,39/	5,6
Améliorations et réparations majeures	21,80/	4,2	25,98/	4,7
Financement	258,78/	49,6	271,04/	48,6
Taxes et permis	65,07/	12,5	73,02/	13,1
Total	**521,49/**	**100,0**	**557,57/**	**100,0**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH.

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH.

Tableau XIV

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public

Revenus mensuels moyens d'un logement à loyer modique en 1989 et 1990

	1989[1]		1990[2]	
Types de revenus	**$/**	**%**	**$/**	**%**
Revenus de location	237,28/	45,5	232,77/	41,7
Subventions au déficit d'exploitation	284,21/	54,5	324,80/	58,3
Total	**521,49/**	**100,0**	**557,57/**	**100,0**

1 Selon les états financiers approuvés des OMH.

2 Selon les prévisions budgétaires approuvées des OMH.

2.2.1.2 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur public pour Inuit (au nord du 55e parallèle)

Les premières interventions de la Société d'habitation du Québec dans le domaine de l'habitation en milieu inuit remontent à 1978. En 1981, les gouvernements du Canada et du Québec signaient une entente par laquelle la Société devenait propriétaire de quelque 800 logements appartenant antérieurement au ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Par la suite, la Société signait d'autres ententes avec les municipalités de villages nordiques en vue de leur confier l'exploitation et l'entretien des logements sociaux. Ces ententes, dont la durée ne peut excéder 50 ans, prévoient le versement par la Société de subventions couvrant la totalité du déficit annuel d'opération reconnu. Les coûts en sont assumés à 75 % par le gouvernement du Canada et à 25 % par le gouvernement du Québec.

À la fin de l'année 1990, un total de 1 493 unités d'habitation à loyer modique pour Inuit avaient été engagées dans le Nord-du-Québec. De ce nombre, 1 315 unités ont été construites ou rénovées et 178 des logements transférés à la Société en 1981 restent à rénover. Les immobilisations totales depuis 1980 étaient de l'ordre de 188,3 millions de dollars. Quant aux 143 nouvelles unités réalisées en 1990, elles ont nécessité des immobilisations de 26,4 millions (voir tableau XV).

Selon les prévisions budgétaires 1990, les subventions au déficit d'exploitation des 1 429 logements en exploitation se chiffraient à 32,2 millions de dollars. De ce nombre, 58 unités d'habitation étaient à l'usage de fonctionnaires en poste dans le Nord-du-Québec.

La construction d'une habitation à loyer modique est une entreprise beaucoup plus onéreuse au nord du 55e parallèle que dans la partie méridionale du Québec. Alors qu'ailleurs au Québec, en 1990, un logement de deux chambres à coucher pour familles coûtait en moyenne à la Société 65 000 $, le coût d'une telle habitation dans le Grand Nord revenait en moyenne à 170 000 $. Cependant en 1990, la moyenne des coûts de réalisation pour toute taille de logement était de 184 433 $.

Plusieurs facteurs contribuent à expliquer cette différence substantielle. Les trois principaux sont les conditions climatiques, l'éloignement et la nature du produit livré. En effet, le pergélisol ne permet aucune excavation et la saison propice à la construction est courte. De plus, l'éloignement occasionne des coûts additionnels comme l'emballage et le transport des matériaux par bateau ou par avion, sans compter le déplacement et l'hébergement de la main-d'oeuvre ou les heures supplémentaires. En outre, les familles sont généralement plus nombreuses que dans le sud et il n'y a pas de tradition de constructions multifamiliales de sorte qu'on construit des unités de type unifamilial. Enfin, le climat exige des matériaux et une isolation de qualité supérieure.

Tableau XV
Habitations à loyer modique (HLM) pour Inuit
Programmation 1990

Municipalité ou organisme	Exploitation		Immobilisation 1990		Immobilisation 1980 à 1990	
	Logements au 1990-12-31	Subventions $	Logements	Coût de réalisation $	Logements	Coût de réalisation $
Administration régionale Kativik	7	214 051	—	—	7	1 501 432
Akulivik	63	1 686 397	—	—	61	8 194 934
Aupaluk	26	730 929	—	—	26	3 622 974
Inukjuak	196	4 059 466	41	6 672 058	184	27 390 058
Ivujivik	42	1 084 992	—	—	37	5 168 040
Kangiqsualujjuaq	105	2 283 645	22	4 085 590	98	15 275 690
Kangiqsujuaq	73	1 943 054	—	—	70	9 611 045
Kangirsuk	67	1 747 002	—	—	64	8 549 900
Kuujjuaq	227	4 554 838	20	3 800 050	197	26 810 278
Kuujjuarapik	118	2 463 256	21	3 720 840	105	15 510 940
Povungnituk	186	3 956 108	21	4 269 650	158	24 309 050
Quaqtaq	46	1 122 867	—	—	45	5 580 089
Salluit	136	3 382 389	18	3 825 700	126	20 614 688
Tasijuaq	26	705 775	—	—	26	3 431 600
Umiujaq	60	1 435 197	—	—	60	7 756 500
Centre hospitalier de la Baie-d'Hudson	41	687 838	—	—	41	3 931 900
Centre hospitalier de la baie d'Ungava	10	188 605	—	—	10	1 056 200
Total	**1 429**	**32 246 409**	**143**	**26 373 888**	**1 315**	**188 315 318**
Moyenne	—	—	—	**184 433**	—	**143 206**

2.2.1.3 Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Le Programme de logement sans but lucratif privé est un programme fédéral-provincial d'aide aux coopératives d'habitation locative et aux organismes sans but lucratif. Son application fait suite à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale conclue en 1986 et à l'accord de mise en oeuvre intervenu entre la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Ce programme, financé à 75 % par la SCHL et à 25 % par la SHQ, permet la réalisation de logements à prix abordable, de qualité et de taille convenables, pour les familles et les personnes seules, les personnes âgées ou handicapées, à faible revenu; ce sont les projets de logements appelés « réguliers ». D'autres projets de logements dits « spéciaux » sont destinés à des clientèles particulières, généralement des personnes éprouvant des problèmes d'ordre physique, mental ou social. Tous les projets doivent être soumis par des organismes communautaires, des coopératives d'habitation locative ou des organismes sans but lucratif. Peuvent être admis des projets prévoyant la construction de logements neufs, l'achat, la rénovation ou le recyclage d'immeubles existants.

Les projets de logements réguliers soumis à la Société sont placés en situation de concurrence car, généralement, la demande dépasse les ressources allouées. Un processus d'appel public de propositions permet de sélectionner les projets réguliers sur la base de critères acceptables à la SHQ et à la SCHL. Quant aux projets de logements spéciaux, ils sont sélectionnés en collaboration étroite avec le ministère de la Santé et des Services sociaux.

L'aide financière accordée dans le cadre de ce programme, administré par la Société d'habitation du

Québec, prend d'abord la forme d'un prêt de démarrage pouvant atteindre jusqu'à 750 $ par unité pour l'élaboration d'un projet. Ce prêt est accordé après que la SHQ a annoncé les projets retenus.

La Société surveille attentivement l'élaboration des projets sélectionnés afin de voir à ce que les organismes responsables respectent toutes les conditions préalables avant de convenir avec eux d'engagements définitifs.

Plus tard, le programme permet de verser des subventions à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif pour une période maximale de 35 ans. Ces subventions peuvent prendre la forme soit d'une subvention à l'exploitation pour combler le déficit d'opération (projets réguliers), soit d'une subvention réduisant à 2 % le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire (projets spéciaux).

Depuis le début du programme en 1986, 257 projets représentant 3 824 unités d'habitation ont été retenus à la suite de quatre appels publics de propositions (1986, 1987, 1987 sans-abri et 1988). Ajoutons qu'au 31 décembre 1990, les projets recueillis lors d'un appel de propositions lancé durant l'année étaient en cours de sélection.

En outre, la Société a retenu en 1990, avec la collaboration particulière du ministère de la Santé et des Services sociaux, 25 nouveaux projets de logements spéciaux représentant 232 unités.

Ainsi, au 31 décembre 1990, 282 projets ont été retenus depuis le début du programme, pour un total de 4 056 unités d'habitation. De ce nombre, 271 projets totalisant 3 943 unités d'habitation (dont 35 projets pour 576 unités en 1990) ont fait l'objet d'engagements définitifs auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ces unités comprenaient 2 698 logements, 765 chambres et 480 lits. Pour la réalisation de 90 % de ces projets engagés, les organismes parrains ont fait appel à des groupes de ressources techniques (GRT)[1] (voir tableau XVI).

À la suite de ces engagements, la Société disposait au 31 décembre 1990 d'une réserve de 12 projets (113 unités) dont les engagements ont été reportés à l'année 1991. Ces projets n'étaient pas suffisamment avancés pour être engagés auprès de la SCHL en 1990.

Le tableau XVII, qui présente une répartition des clientèles desservies par les organismes parrains à même les engagements des cinq premières années, révèle que 37 % des bénéficiaires sont des familles, les autres étant des personnes seules, des personnes âgées et des clientèles spéciales.

En 1990, 25 nouveaux organismes ont bénéficié d'un prêt de démarrage avancé par la Société pour un montant total de 194 008 $. Ces prêts sont remboursés à la Société par les organismes bénéficiaires lors du premier débours du prêt hypothécaire finançant la réalisation des projets.

Par ailleurs, la Société a accordé au cours de l'année quatre remises gracieuses totalisant 63 987 $ pour des prêts de démarrage qu'elle avait consentis à autant d'organismes dont les projets ont dû être abandonnés en cours de réalisation. À la fin de l'année 1990, le solde des prêts de démarrage avancés aux organismes et non encore remboursés était de 237 465 $ sur un total de quelque trois millions de dollars consentis à ce chapitre depuis le début du programme.

Au 31 décembre 1990, 235 projets représentant 3 299 unités étaient en exploitation et bénéficiaient du paiement de subvention par la Société. En 1990, la Société a ainsi versé 15 093 841 $ en subventions au déficit d'exploitation à 177 organismes pour 2 575 unités et 1 259 711 $ en rabattement du taux d'intérêt à 2 % à 58 autres organismes pour 724 unités.

Tableau XVI

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)

Engagements 1986-1990 : nombre de projets et d'unités d'habitation

Type d'organismes	1986	1987	1988	1989	1990	Total	Avec GRT	Sans GRT
COOP	21	18	7	17	4	67	64 (96 %)	3 (4 %)
OSBL	12	48	27	86	31	204	180 (88 %)	24 (12 %)
Nombre total de projets	**33**	**66**	**34**	**103**	**35**	**271**	**244 (90 %)**	**27 (10 %)**
Nombre correspondant d'unités	400	954	534	1 479	576	3 943		

1 On trouvera d'autres renseignements sur les GRT à la section 2.4.1.

Tableau XVII

Habitations à loyer modique (HLM) du secteur privé (coopératives et organismes sans but lucratif)
Engagements 1986-1990 : selon le type de clientèle

Type d'organismes	Logements réguliers			Logements* spéciaux %	Total
	Familles %	Personnes seules %	Personnes âgées %		
COOP	904/85	74/7	86/8	0/0	1 064/100
OSBL	538/19	600/21	918/32	823/28	2 879/100
Total	**1 442/37**	**674/17**	**1 004**/25**	**823/21**	**3 943/100**

* Logements pour itinérants, jeunes, femmes victimes de violence, ex-détenus, déficients mentaux ou physiques, ex-alcooliques et ex-toxicomanes.

** Incluant 40 unités destinées à des personnes âgées en perte d'autonomie.

2.2.1.4 Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

En 1990, conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, la Société d'habitation du Québec a assuré la réalisation des programmes d'habitation à loyer modique destinés aux autochtones vivant en dehors des réserves, pour le compte de corporations autochtones sans but lucratif.

Un premier programme de logements pour ruraux et autochtones (LRA), vise à loger convenablement, à prix abordable, les ménages autochtones vivant dans des agglomérations comptant moins de 2 500 habitants, en leur fournissant des logements neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire. Ce programme comporte deux volets : le logement locatif et l'accession à la propriété.

Durant l'année 1990, le volet locatif du programme a permis d'engager 22 projets comprenant 95 logements. Les investissements nécessaires à la réalisation de ces logements sont estimés à 7 551 811 $. En 1990, aucun logement n'a été engagé sous le volet accession à la propriété de ce programme (voir tableaux XVIII et XIX).

En milieu urbain, un autre programme (LUA) a pour objectif d'aider les ménages autochtones démunis et vivant dans des agglomérations comptant plus de 2 500 habitants, à obtenir à prix abordable des logements convenables, neufs ou existants. Le programme accorde des subventions pour combler 100 % des déficits d'exploitation après déduction du loyer qui représente 25 % du revenu du locataire.

À l'intérieur de ce programme, 126 logements, répartis dans 20 projets, ont été engagés en 1990 à un coût total estimé à 7 265 887 $ (voir tableaux XVIII et XIX).

À la fin de l'année 1990, un total de 1 385 logements avaient été engagés en vertu des programmes LRA et LUA. Les immobilisations totales relatives à ces logements étaient de l'ordre de 85,2 millions de dollars, soit un coût moyen de 61 500 $ par logement.

Le déficit d'exploitation des 1 147 logements réalisés en vertu des programmes LRA et LUA s'établit au 31 décembre 1990 à 8,2 millions de dollars, soit une moyenne de 671,85 $ par logement par mois (voir tableaux XX et XXI).

Tableau XVIII

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Unités d'habitation engagées auprès de la SCHL

Année	Milieu rural (LRA)		Milieu urbain (LUA)	Total
	logement locatif	propriétaire occupant	logement locatif	LRA-LUA
	Projets/logements	Projets/logements	Projets/logements	Projets/logements
Cumulatif au 1988-12-31	99/449	6/6	110/428	215/883
1989	31/104	2/2	24/175	57/281
1990	22/95	0/0	20/126	42/221
Total	**152/648**	**8/8**	**154/729**	**314/1 385**

Tableau XIX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Immobilisations totales (en milliers de dollars)

Année	Milieu rural (LRA)		Milieu urbain (LUA)	Total
	logement locatif	propriétaire occupant	logement locatif	LRA-LUA
Cumulatif au 1988-12-31	27 672,6	385,6	24 399,1	52 457,3
1989	7 819,2	164,8	9 970,6	17 954,6
1990	7 551,8	0,0	7 265,9	14 817,7
Total	**43 043,6**	**550,4**	**41 635,6**	**85 229,6**
Moyenne	**66,4**	**68,8**	**57,1**	**61,5**

Tableau XX

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Déficit d'exploitation (en milliers de dollars)

Année	Milieu rural (LRA)	Milieu urbain (LUA)	Total LRA-LUA
Cumulatif au 1988-12-31	2 409,0	1 658,0	4 067,0
1989	3 330,7	3 024,9	6 355,6
1990	3 953,3	4 235,9	8 189,2

Tableau XXI

Habitations à loyer modique (HLM) pour autochtones hors réserve

Coûts mensuels moyens d'exploitation d'un logement (en dollars)

Année	Milieu rural (LRA)	Milieu urbain (LUA)	Total LRA-LUA
Cumulatif au 1988-12-31	579,22	542,36	558,04
1989	716,17	643,19	677,79
1990	704,40	646,01	671,85

2.2.2 Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer a été implanté à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Depuis 1986, cet accord fait maintenant partie intégrante de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale. Le programme est administré par la Société d'habitation du Québec et les coûts en sont partagés entre le gouvernement du Canada (59 %), le gouvernement du Québec (31 %) et les municipalités (10 %) pour le volet du marché locatif privé.

Ce programme vise à permettre à des ménages et à des personnes à faible revenu d'habiter des logements ne faisant pas partie du parc immobilier de la SHQ tout en payant le même loyer que dans une habitation à loyer modique (HLM). La différence entre le loyer exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage (25 % de ses revenus) est complétée par le supplément au loyer. La contribution du ménage est calculée selon les modalités prévues dans le Règlement sur les conditions de location, tout comme dans un HLM.

Jusqu'en 1986, le programme visait essentiellement des logements appartenant à des coopératives d'habitation ou à des organismes sans but lucratif. Il s'adressait également à des personnes physiquement handicapées qui louaient un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société. Il couvrait aussi les locataires de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui recevaient, avant la vente, une aide financière proportionnelle à leur revenu.

Depuis 1987, le Programme de supplément au loyer s'applique également au marché locatif privé dans 66 municipalités du Québec. En tant que mandataires de la Société d'habitation pour la gestion de ce volet du programme, les OMH mettent des logements convenables, sélectionnés à même le parc immobilier privé, à la disposition de ménages apparaissant sur les listes d'attente des offices. Le programme permet alors de combler la différence entre le loyer payé par le locataire selon son revenu et le loyer convenu avec le propriétaire.

Le Programme de supplément au loyer s'applique par ailleurs à 30 % des logements réalisés par des coopératives d'habitation dans le cadre du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Au cours de l'année 1990, la Société d'habitation du Québec a donc ratifié de nouvelles ententes et pris des engagements pour un total de 321 nouveaux logements, dont la répartition est la suivante :

— marché locatif privé : 15 unités;

— personnes handicapées : 121 unités;

— coopératives créées en vertu du Programme fédéral d'hypothèque indexée (PHI) : 185 unités.

Tableau XXII

Programme de supplément au loyer

Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1990

Clientèles	Ménages et chambreurs	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	—	791	—	791	8
b) financés par la SCHL	—				
I. organismes privés	520	1 136	18	1 674	16
II. offices municipaux d'habitation	220	85	—	305	3
Coopératives d'habitation locative	1 743	541	71	2 355	22
Logements pour personnes handicapées	—	—	1 100	1 100	10
Village olympique (RIO)	—	200	—	200	2
Habitations vendues par la SCHL (propriétaires privés)	163	16	—	179	2
Marché locatif privé	3 937	—	—	3 937	37
Total	**6 583**	**2 769**	**1 189**	**10 541**	**100**

Tableau XXIII

Programme de supplément au loyer

Nombre d'organismes et de logements subventionnés en 1989 et 1990

Clientèles	1989-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1989 ($)	1990-12-31 Organismes/ logements	Sommaire des dépenses de subventions en 1990 ($)
Organismes sans but lucratif				
a) financés par la SHQ	6/791	675 742	6/791	649 237
b) financés par la SCHL				
I. organismes privés	108/1 669	2 677 116	113/1 674	2 796 053
II. offices municipaux d'habitation	19/299	471 156	26/305	621 449
Coopératives d'habitation locative	233/1 268	1 366 685	251/1 240	1 598 160
Coopératives PHI[1]	160/934	1 942 954	191/1 115	2 435 195
Logements pour personnes handicapées	12/1 100	2 548 648	12/1 100	2 788 256
Village olympique (RIO)	1/200	433 196	1/200	427 369
Logements vendus par la SCHL	31/199	431 697	28/179	388 623
Marché locatif privé	66/3 073	6 507 086	66/3 937	11 309 029
Total	**636/9 533**	**17 054 280[2]**	**694/10 541**	**23 013 371[3]**

1 Coopératives créées en vertu du Programme d'hypothèque indexée (PHI) de la SCHL.

2 Les états financiers de 1989 indiquent pour ce programme des dépenses de 18 815 569 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

3 Les états financiers de 1990 indiquent pour ce programme des dépenses de 23 353 086 $. Une partie de cette somme couvre certains ajustements se rapportant à l'année antérieure.

2.2.3 Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) et le Programme de réparations d'urgence (PRU)

Le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec a pour but d'aider à la restauration de logements détériorés habités par des ménages à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le programme est entré en vigueur le 1er octobre 1986. Il a remplacé les programmes antérieurs d'aide à la restauration résidentielle du Québec (Loginove) et d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral (Parel-urbain et Parel-rural). Contrairement à ces derniers programmes, le PARCQ s'applique sur tout le territoire du Québec.

Conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale, le PARCQ a été élaboré conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec; cette dernière assume la gestion du programme. Les coûts du programme sont défrayés à part égale par le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial. Dans le cas des projets de restauration visant la clientèle autochtone, le fédéral et le provincial assument respectivement 75 % et 25 % des coûts.

Jusqu'au 1er janvier 1990, le programme s'adressait aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs. Depuis cette date, le gouvernement fédéral ayant retiré sa participation financière au volet locatif de ce programme, le PARCQ ne s'adresse qu'aux propriétaires-occupants[1]. Il comporte deux catégories de subvention :

— les « travaux de restauration », qui s'appliquent à la correction de l'ensemble des déficiences majeures relevées sur des bâtiments;

— les « travaux d'accessibilité », qui visent à rendre accessible et à adapter un logement destiné à une personne handicapée. Cette catégorie peut s'appliquer indépendamment ou conjointement avec la catégorie « travaux de restauration ».

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise varie, pour le propriétaire-occupant, selon le revenu du ménage.

Le montant maximum de remise pour un logement occupé par le propriétaire est de 5 000 $ pour les travaux de restauration et de 5 000 $ pour les travaux d'accessibilité. Les montants de remise pour les travaux de restauration et d'accessibilité peuvent être cumulés le cas échéant.

1 Notons à ce propos, qu'en remplacement du volet locatif du PARCQ, le gouvernement du Québec a instauré en 1990 son propre programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL). On trouvera des informations plus détaillées sur ce programme à la section 2.3.3.

Les propriétaires bénéficiant du programme doivent respecter certains engagements pour une période de cinq ans. Ils s'engagent notamment à maintenir la vocation résidentielle du bâtiment subventionné et à en demeurer propriétaire.

La Société d'habitation du Québec confie à des mandataires la responsabilité d'administrer localement le programme d'aide à la restauration Canada-Québec. Ces mandataires peuvent être des corporations municipales ou des municipalités régionales de comté.

En plus d'assumer la gestion du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, la Société d'habitation du Québec assure également celle du Programme de réparations d'urgence (PRU) destiné aux personnes et aux ménages les plus défavorisés des régions rurales ayant un besoin urgent de réparer leur logement devenu une menace pour la santé et la sécurité des occupants. L'aide fournie par les deux paliers de gouvernement se situe entre 1 500 $ et 3 800 $ selon que le logement est localisé dans la partie sud, nord ou grand nord du Québec.

Au cours de l'exercice financier 1990, les programmes PARCQ et PRU ont entraîné des engagements budgétaires de 31 898 000 $ impliquant la rénovation de 7 489 logements (voir tableau XXIV). Le revenu moyen du propriétaire-occupant qui a demandé à bénéficier du programme était de l'ordre de 11 500 $ par année.

Depuis ses débuts en octobre 1986, le PARCQ et le PRU ont nécessité des engagements de 223,5 millions de dollars et entraîné des investissements de l'ordre de 334 millions pour la restauration d'environ 43 700 logements.

Tableau XXIV

Programme d'aide à la restauration Canada-Québec et Programme de réparations d'urgence

Répartition globale des engagements budgétaires de 1990

	$	Logements
— Restauration de logements occupés par leur propriétaire		
• en milieu urbain	12 317 000	2 819
• en milieu rural	15 791 000	3 625
— Adaptation de logements destinés à des personnes handicapées	2 540 000	772
— Restauration de logements occupés par des propriétaires autochtones	1 136 000	225
Sous-total	**31 784 000**	**7 441**
— Réparations d'urgence	114 000	48
Total	**31 898 000**	**7 489**

2.3 Programmes d'aide à l'habitation financés et administrés par le Québec

Depuis 1967, le gouvernement du Québec a maintes fois créé des programmes d'aide à l'habitation qui lui sont propres et dont il a confié la mise en oeuvre et l'administration à la Société d'habitation du Québec. À l'occasion, il a même participé au financement et à la réalisation d'initiatives suscitées par d'autres intervenants.

Trois programmes financés et administrés par le Québec étaient en vigueur en 1990. Il s'agit du Programme d'aide à la mise de fonds, du Programme d'allocation-logement pour personnes âgées et du Programme de rénovation d'immeubles locatifs. D'autres programmes dont le présent rapport traite à la section 2.4, étaient en phase de fermeture.

2.3.1 Le Programme d'aide à la mise de fonds

À l'occasion du Discours sur le budget du 12 mai 1988, le ministre des Finances du Québec annonçait la création d'un Programme d'aide à la mise de fonds, ayant pour but d'aider les ménages désireux d'acquérir une première résidence à compléter la mise de fonds généralement requise par les institutions financières.

Le Programme d'aide à la mise de fonds, dont la mise en oeuvre et l'administration ont été confiées à la Société d'habitation du Québec, est entré en vigueur le 27 juillet 1988, avec portée rétroactive au 13 mai précédent. Il prévoit que le gouvernement, pendant une période de 7 ans, garantit un prêt que l'acheteur obtient d'une institution financière participante et qui peut atteindre 10 % de la valeur de l'hypothèque, sans

toutefois dépasser 7 000 $. Le gouvernement assume en outre le paiement des intérêts sur le prêt pendant la même période.

Ce programme s'adressait, au départ, aux familles ayant deux enfants ou plus, âgés de moins de 18 ans, et n'ayant jamais été propriétaires d'une résidence principale. Pour qu'un logement soit admissible au programme, son coût, incluant le terrain et les infrastructures, ne devait pas excéder 95 000 $.

Toutefois, pour toute acquisition d'immeuble effectuée à compter du 17 mai 1989, les normes ont été modifiées. Le programme s'adressait dès lors aux familles ayant un enfant de moins de 18 ans au lieu de deux et le coût maximum incluant le terrain et les infrastructures, était porté de 95 000 $ à 100 000 $. Les dernières modifications apportées prévoient que pour tout immeuble acquis depuis le 27 avril 1990, le coût et la valeur maximums de celui-ci sont portés de 100 000 $ à 110 000 $.

La plupart des institutions financières qui consentent des prêts hypothécaires participent au Programme d'aide à la mise de fonds et offrent leurs services aux requérants dans plus de 3 400 succursales situées sur l'ensemble du territoire québécois.

Au 31 décembre 1990, la Société avait reçu 35 395 demandes de requérants désirant bénéficier de ce programme. De ce nombre, 33 019 avaient reçu de la Société un avis confirmant qu'un certificat de prêt garanti avait été émis à leur nom et les invitant à se présenter à l'institution financière qu'ils avaient déjà choisie (voir tableau XXV).

Tableau XXV

Programme d'aide à la mise de fonds (accession à la propriété)

Statistiques au 31 décembre 1990

Nombre de demandes reçues	35 395
Nombre de certificats de prêt garanti émis	33 019
Coût moyen des acquisitions	68 844 $
Montant moyen des hypothèques	56 286 $
Montant moyen des prêts garantis	5 432 $

2.3.2 Le Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme du gouvernement du Québec qui vise essentiellement à alléger le fardeau financier que peut représenter le loyer pour les personnes de 60 ans et plus.

Ce programme d'allocation-logement permet de verser une aide financière directement aux locataires d'un logement ou d'une chambre (chambreurs) ou aux propriétaires lorsque le loyer admissible constitue une dépense trop élevée eu égard à leur revenu. Cette aide représente 75 % de la partie de la dépense de logement qui dépasse 30 % des revenus du ménage ou de la personne bénéficiaire. Le remboursement d'impôt foncier est toutefois déduit du montant de la subvention accordée.

En 1990, le gouvernement du Québec a révisé à la hausse les coûts de logement maxima admissibles. Ainsi, les barèmes des coûts annuels de logement sont passés respectivement de 2 940 $ à 3 060 $ pour les chambreurs, de 3 900 $ à 4 080 $ pour les personnes seules, locataires ou propriétaires, et de 4 500 $ à 4 680 $ pour les couples ou les ménages de deux personnes et plus. Par ailleurs, les modalités d'inscription du programme ont été assouplies permettant, depuis octobre 1990, aux personnes désirant bénéficier de Logirente de s'inscrire en tout temps de l'année.

Pour la période du 1er octobre 1988 au 30 septembre 1990, sur 60 036 demandes reçues, 42 068 ménages (39 668 en 1989) ont été admis au programme en fonction des paramètres réglementaires, ce qui représente une augmentation de 2 400 ménages subventionnés par rapport à l'année précédente. De plus, le déboursé global pour la même période a atteint 28,0 millions de dollars comparativement à 25,3 millions en 1989.

Le tableau XXVI, qui présente une répartition de la clientèle, démontre que 91 % de l'ensemble des logements subventionnés sont habités par des personnes vivant seules, en logement. On peut aussi remarquer que la subvention moyenne versée dans le cadre du programme Logirente s'établit à 665,71 $ par année.

Le programme Logirente est coordonné et orienté par la Société d'habitation du Québec, tandis que son administration est assurée par le ministère du Revenu. Les coûts de ce programme sont entièrement assumés par le Québec.

Tableau XXVI

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)
Répartition par type de clientèle en 1989-1990*

	Propritaires	Locataires de chambre	Locataires de logement	Total bénéficiaires	Subvention annuelle moyenne	Total allocation
Couples	205	13	3 039	3 257	670,38	2 183 440
Avec personnes à charge	10	0	266	276	707,73	195 334
Personnes seules	476	3 365	34 694	38 535	665,02	25 626 701
Total	**691**	**3 378**	**37 999**	**42 068**	**665,71**	**28 005 475**

* Ces données proviennent d'un rapport statistique sur les bénéficiaires de Logirente 1989-1990, préparé par le ministère du Revenu du Québec en septembre 1990.

Tableau XXVII

Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)
Statistiques comparatives de 1990 par rapport à 1989

	Nombre de demandes		Nombre de personnes ou de ménages subventionnés		Subvention annuelle moyenne	
	1990	1989	1990	1989	1990	1989
Locataires de logement	—	—	37 999	35 965	696,95	664,24
Propriétaires	—	—	691	686	538,74	508,65
Locataires de chambre	—	—	3 378	3 017	340,35	356,54
Total	**60 036**	**60 588**	**42 068**	**39 668**	**665,71**	**638,15**

2.3.3 Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs (PRIL)

Le Programme de rénovation d'immeubles locatifs a pour but de contribuer à la rénovation de logements détériorés habités par des ménages à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

Le programme, entré en vigueur le 23 mai 1990, remplace le volet locatif du programme PARCQ aboli le 1er janvier 1990, dont il conserve essentiellement les mêmes modalités. Un budget de 15 millions de dollars entièrement financé par le gouvernement du Québec a été alloué à ce nouveau programme pour l'année 1990.

Le PRIL s'adresse exclusivement aux propriétaires-bailleurs de logements et de maisons de chambres. Pour être admissible, le bâtiment doit nécessiter des travaux d'au moins 5 000 $ par logement ou 2 500 $ par chambre d'une maison de chambres.

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise conditionnelle. Le montant de la remise dépend principalement du loyer net du logement avant rénovation, et le taux maximum d'aide représente 75 % du coût admissible des travaux. Le montant maximum de remise pour un logement locatif peut atteindre 14 250 $ (logement de cinq chambres à coucher dont le loyer net avant rénovation est inférieur à 110 $ par mois) ou 8 500 $ par chambre d'une maison de chambres.

Les propriétaires-bailleurs qui bénéficient du PRIL doivent respecter certains engagements pour une durée de cinq ans. Ils sont tenus notamment de conserver la vocation locative des logements et respecter les hausses annuelles des loyers autorisées par la Société.

Au cours de l'exercice financier, au 31 décembre 1990, le programme a entraîné des engagements bugétaires de 1,404 millions de dollars impliquant la rénovation d'environ 160 logements et 37 chambres de maisons de chambres (voir tableau XXVIII). Le loyer net moyen avant rénovation se situait aux environs de 197 $ par mois pour un logement constitué en moyenne de 1,9 chambre à coucher.

Enfin, le cycle budgétaire du programme se déroule du 1er avril au 31 mars, selon l'exercice financier du gouvernement du Québec.

Tableau XXVIII

Programme de rénovation d'immeubls locatifs (PRIL)

Répartition globale des engagements budgétaires au 31 décembre 1990

Rénovation de logements locatifs	$
• en milieu urbain (plus de 2 500 habitants)	782 000
• en milieu rural (moins de 2 500 habitants)	362 000
Rénovation de maisons de chambres	
• en milieu urbain	199 000
• en milieu rural	61 000
Total	**1 404 000**

2.4 Programmes en phase de fermeture

Durant l'année 1990, la Société d'habitation du Québec a continué d'assurer le suivi des dossiers déjà admis en vertu d'autres programmes entièrement québécois, pour lesquels la période d'inscription de nouvelles demandes a pris fin au cours des récentes années.

Des prestations seront cependant encore versées durant quelques années aux derniers bénéficiaires de certains de ces programmes.

2.4.1 Le Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Ce programme, créé en 1977, visait à promouvoir la réalisation de logements possédés et gérés par des coopératives d'habitation ou des organismes sans but lucratif. En vertu du programme Logipop, ces organismes pouvaient bénéficier d'une aide financière directe par le biais de subventions de démarrage ou de capital. La Société assurait également une aide technique en subventionnant des groupes de ressources techniques (GRT) offrant les services nécessaires à la réalisation des projets d'habitation par des coopératives ou des organismes sans but lucratif.

Depuis 1986, aucune nouvelle demande n'a été acceptée dans le cadre du programme Logipop. Cependant, la Société continue d'aider financièrement les GRT qui assistent des coopératives ou des organismes sans but lucratif pour la réalisation de projets HLM du secteur privé. C'est ainsi qu'en 1990, la SHQ a versé 942 600 $ en subventions de fonctionnement aux 31 groupes de ressources techniques en opération.

Tableau XXIX

Programme d'aide au logement populaire, coopératif et sans but lucratif (Logipop)

Aide technique : subventions de fonctionnement directes aux groupes de ressources techniques de 1977 à 1990, et aide financière additionnelle

Subventions de fonctionnement 1990	Subventions de fonctionnement 1977-1989	Aide financière additionnelle * 1977-1988	Total
942 600 $	19 281 108 $	1 766 650 $	21 990 358 $

* En vertu des modalités en vigueur depuis 1987, l'aide financière additionnelle n'est plus versée aux GRT.

2.4.2 Le Programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Mis en oeuvre en 1981, ce programme accordait une aide financière aux propriétaires pour qu'ils puissent effectuer des travaux de rénovation destinés à améliorer de façon importante la qualité de leurs logements, tout en respectant la capacité financière des occupants.

Depuis le 1er octobre 1986, aucune nouvelle demande d'aide n'est considérée, le programme Loginove ayant été remplacé, à cette date, par le Programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ).

Cependant, la Société a autorisé, depuis le début du programme, 7 530 projets pour la rénovation de 22 414 logements et déboursé une somme de 166 846 987 $ à titre de subventions. Durant l'année 1990, la Société d'habitation a mis à jour les statistiques de ce programme afin de radier les dossiers pour lesquels un engagement budgétaire avait été inscrit mais dont les travaux n'avaient pas été exécutés.

2.4.3 Le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)

Ce programme s'adressait aux ménages qui n'avaient jamais été propriétaires et qui avaient un enfant de moins de 12 ans vivant avec eux.

Bien que ce programme soit en phase de fermeture, la Société continue, conformément à ses engagements, à verser des subventions aux bénéficiaires inscrits au programme le ou avant le 15 avril 1986.

Depuis son entrée en vigueur, en décembre 1981, le Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle a permis d'aider financièrement 59 978 ménages. Le montant total des subventions versées à 12 874 bénéficiaires, en 1990, s'est élevé à 4 536 187 $.

2.4.4 La Loi sur l'habitation familiale

Lors de sa création en 1967, la Société d'habitation du Québec s'est vu confier l'administration de la Loi sur l'habitation familiale, qui avait remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation adoptée en 1948, afin de juguler la crise du logement qui sévissait à cette époque.

Aucun nouveau requérant n'a été admis à ce programme depuis 1974, année où la Loi sur l'habitation familiale est devenue caduque. La Société a cependant continué à assumer les engagements et obligations contractés antérieurement. Au cours de 1990, la Société a ainsi versé à 4 061 bénéficiaires des subventions totalisant 318 912 $. Elle prévoit encore débourser 975 000 $ dans le cadre de ce programme.

Chapitre 3
La Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ)

Cet organisme sans but lucratif a été constitué le 18 septembre 1981 en vertu de la troisième partie de la Loi sur les compagnies, à la requête de la Société d'habitation du Québec qui en nomme les membres et les administrateurs. Il a d'abord été mis en place pour administrer certains immeubles acquis par la Société d'habitation du Québec à la suite de dations en paiement par des coopératives et des organismes sans but lucratif à qui elle avait consenti des prêts hypothécaires et qui présentaient certains problèmes particuliers. Par la suite, l'administration de certains de ces immeubles a été transférée à des offices municipaux d'habitation, mais la SGI-SHQ continue d'en superviser la gestion.

La gestion de l'ensemble immobilier Val-Martin, à Laval, acquis par la Société en 1978, a aussi été confiée à la SGI-SHQ qui a procédé à sa rénovation.

À la fin de 1990, la SGI-SHQ gérait encore directement 919 logements et supervisait l'administration de 537 logements et de 63 chambres.

La SGI-SHQ a aussi été associée à certains projets expérimentaux. C'est ainsi qu'elle s'est occupée de la première maison de chambres réalisée par la SHQ à Québec et qu'elle a fait construire, en collaboration avec la corporation Waskahegen et la Direction générale du bâtiment, les premiers logements pour autochtones hors réserve en milieu rural en vertu de l'Entente-cadre Canada-Québec sur l'habitation sociale de 1986. Ces unités ont été cédées en 1989 à la corporation Waskahegen.

Enfin, la SGI-SHQ a succédé à Corvée-Habitation pour la gestion du fonds de relance de la construction domiciliaire jusqu'à sa dissolution.

Le déficit de la SGI-SHQ est comblé par la Société d'habitation du Québec dans le cadre des ententes de financement signées avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. En raison de la convention de services liant la SGI-SHQ à la Société d'habitation du Québec, son personnel est restreint et se situe surtout au niveau local.

À la fin de 1990, le conseil d'administration de la SGI-SHQ était composé de :

— Me Jean-Luc Lesage, président,
— Madame Mireille Fillion, administratrice,
— Monsieur Robert Lavoie, administrateur,
— Monsieur Claude Desmeules, administrateur,
— Monsieur Louis Trudel, trésorier.

Chapitre 4
La situation financière

Le coût des programmes administrés par la Société a augmenté de 48,6 millions de dollars en 1990 (13,7 %) pour atteindre 404,9 millions de dollars. Cette hausse provient d'un accroissement des dépenses de l'ordre de 37,7 millions de dollars en ce qui a trait au programme de logement sans but lucratif ainsi que d'une augmentation de 23,5 millions de dollars des programmes d'aide aux personnes. Le coût des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration a quant à lui régressé de 12,6 millions de dollars et se chiffre désormais à 86,3 millions de dollars. Le financement du coût des différents programmes est assuré dans une proportion de 51,2 % par le gouvernement du Québec (207,2 millions de dollars) et 48,8 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (197,7 millions de dollars).

Les dépenses de fonctionnement de la Société ont été réduites de 4,2 % et représentent une somme de 29,8 millions de dollars.

L'excédent de la Société qui se chiffrait à 6,5 millions de dollars au début de l'exercice a progressé de 4,3 millions de dollars (66,6 %) pour atteindre 10,9 millions de dollars.

L'actif total de la Société continue de croître et représente actuellement une somme de 2,3 milliards de dollars. La valeur du parc immobilier de la Société a connu une augmentation de 119 millions de dollars alors que les prêts et intérêts courus sont demeurés sensiblement au même niveau. De plus, il importe de mentionner une diminution de 51,3 millions de dollars de la contribution à recevoir de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les emprunts de la Société forment 95,7 % de son passif. Le financement de ces emprunts est assuré par le secteur privé (1 176,1 millions de dollars), la Société canadienne d'hypothèques et de logement (895,6 millions de dollars) et le gouvernement du Québec (132,4 millions de dollars).

Société d'habitation du Québec

États financiers de l'exercice terminé le 31 décembre 1990

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié les bilans de la Société d'habitation du Québec et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1990 ainsi que l'état des résultats et de l'excédent et l'état de l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'état de l'évolution du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondages des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des conventions comptables suivies et des estimations importantes préparées par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société et du fonds d'assurance des sinistres au 31 décembre 1990, ainsi que les résultats des opérations et l'évolution de la situation financière de la Société de même que l'évolution du fonds d'assurance des sinistres pour l'exercice terminé à cette date selon les conventions comptables énoncées à la note 2. Conformément aux exigences de la Loi sur le vérificateur général (L.R.Q., chapitre V-5.01), je déclare qu'à mon avis ces conventions ont été appliquées de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général du Québec,

Rhéal Chatelain, f.c.a.

Québec, le 19 avril 1991

Société d'habitation du Québec

Résultats et excédent de l'exercice terminé le 31 décembre 1990

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Contributions (note 3)		
Gouvernement du Québec	233 786	209 936
Société canadienne d'hypothèques et de logement	200 858	177 394
	434 644	387 330
Intérêts sur prêts et autres revenus	44 350	43 592
	478 994	**430 922**
Dépenses		
Coût des programmes (note 3)	404 885	356 255
Frais d'administration — net (note 4)	29 759	31 075
	434 644	387 330
Intérêts sur emprunts — net (note 5)	40 008	40 489
	474 652	**427 819**
Revenu net de l'exercice	**4 342**	**3 103**
Excédent au début	**6 518**	**3 415**
Excédent à la fin	**10 860**	**6 518**

Société d'habitation du Québec

Bilan
au 31 décembre 1990

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Immeubles d'habitation (note 6)	1 610 560	1 491 551
Prêts et intérêts courus (note 7)	572 835	568 678
Contributions à recevoir		
Gouvernement du Québec (note 8)	64 996	59 829
Société canadienne d'hypothèques et de logement	33 705	85 042
Débiteurs	8 551	10 642
Encaisse	23 386	2 270
	2 314 033	**2 218 012**
Passif		
Emprunts et intérêts courus (note 9)	2 204 064	2 083 542
Créditeurs (note 10)	55 310	42 826
Contribution reportée — gouvernement du Québec (note 11)	37 817	79 090
Fonds d'assurance des sinistres	5 982	6 036
	2 303 173	2 211 494
Excédent	10 860	6 518
	2 314 033	**2 218 012**

Engagements (note 14)

Éventualités (note 15)

Événement postérieur à la date du bilan (note 16)

Pour la Société,

Yves Gabias jr, président du conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Société d'habitation du Québec

Évolution de la situation financière de l'exercice terminé le 31 décembre 1990

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Activités d'exploitation		
Liquidités provenant des (utilisées pour les) activités d'exploitation (note 12)	33 249	(13 854)
Activités de financement		
Nouveaux emprunts	2 352 511	1 624 521
Remboursements d'emprunts	(2 235 450)	(1 486 871)
(Diminution) augmentation des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	(54)	672
Liquidités provenant des activités de financement	117 007	138 322
Activités d'investissement		
Nouveaux investissements		
Immeubles d'habitation	(125 126)	(124 283)
Prêts	(35 159)	(6 253)
Encaissements sur prêts	31 145	8 552
Aliénation (acquisition) d'immeubles sous financement de la Société		
Immeubles d'habitation	185	(52)
Prêts et intérêts courus	(185)	52
Liquidités utilisées pour les activités d'investissement	(129 140)	(121 984)
Augmentation des liquidités	**21 116**	**2 484**
Encaisse (chèques en circulation moins encaisse) au début	**2 270**	**(214)**
Encaisse à la fin	**23 386**	**2 270**

Société d'habitation du Québec

Fonds d'assurance des sinistres

Bilan au 31 décembre 1990

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Actif		
Débiteurs		
Société d'habitation du Québec	5 982	6 036
Autres	18	—
Encaisse	14	17
	6 014	**6 053**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	2 896	2 134
Solde du fonds	3 118	3 919
	6 014	**6 053**

Pour la Société

Yves Gabias jr, président du conseil d'administration

Jean-Paul Arsenault, président-directeur général

Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre 1990

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Primes	1 063	1 011
Intérêts	892	754
	1 955	1 765
Dépenses		
Réclamations	2 653	2 317
Frais d'administration	103	94
	2 756	2 411
Excédent des dépenses sur les revenus de l'exercice	**(801)**	**(646)**
Solde du fonds au début	**3 919**	**4 565**
Solde du fonds à la fin	**3 118**	**3 919**

Société d'habitation du Québec

Notes complémentaires 31 décembre 1990

1. Constitution et objets

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale (L.R.Q., chapitre S-8 et modifications), a pour objets :

— d'aviser le ministre responsable sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec;

— de stimuler le développement et la concertation des initiatives publiques et privées en matière d'habitation;

— de mettre à la disposition des citoyens du Québec des logements à loyer modique;

— de favoriser le développement et la mise en oeuvre de programmes de construction, d'acquisition, d'aménagement, de restauration et d'administration d'habitations;

— de faciliter aux citoyens du Québec l'accession à la propriété immobilière;

— de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes de 500 milliers de dollars et moins lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. La portion des pertes qui excède 500 milliers de dollars est partageable en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec. Cette dernière agit pour le compte du gouvernement du Québec, conformément aux ententes-cadres Canada-Québec.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon la méthode de comptabilité d'exercice et les conventions comptables énoncées ci-dessous. Ces états comprennent des montants fondés sur les meilleurs jugements et estimations.

a. Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation sont inscrits au coût.

Pour les projets d'immeubles d'habitation en construction, des frais d'administration et des frais de financement (intérêts et autres) sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation. Le taux d'intérêt imputé est égal à la moyenne pondérée des taux d'intérêt des emprunts à court terme de la Société.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation correspond au recouvrement de la partie capital du service de la dette imputé au Programme de logement sans but lucratif. Le recouvrement s'effectue généralement sur une période de 35 à 50 ans.

Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b. Contributions

Les contributions du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au coût des programmes de l'exercice sont inscrites aux résultats en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement agit pour le compte du gouvernement du Canada en ce qui concerne les programmes prévus aux ententes-cadres Canada-Québec.

c. Coût des programmes

Logement sans but lucratif

Aux fins de la gestion du Programme de logement sans but lucratif, la Société a conclu des conventions d'exploitation avec certains organismes en vue de leur confier l'administration de projets d'habitation pour une période n'excédant pas 50 ans. Ces conventions prévoient, entre autres, le versement d'une subvention pour aider à combler le déficit d'exploitation des logements sous gestion.

Le coût du Programme de logement sans but lucratif est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des

modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes, ainsi que les frais reliés au refinancement des emprunts.

Supplément au loyer

L'aide accordée par la Société en vertu de conventions n'excède pas 35 ans.

Lorsque le Programme de supplément au loyer s'adresse à des organismes, le coût de ce programme est comptabilisé à partir des demandes de subvention produites par les organismes concernés et approuvées par la Société ou, le cas échéant, à partir des estimés préparés et approuvés par la Société. Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs résultant de l'analyse et de l'approbation par la Société des rapports financiers requis.

Par ailleurs, lorsque les bénéfices de ce programme sont octroyés à des individus, la Société enregistre ces bénéfices conformément à la convention comptable applicable aux « autres programmes ».

Aide à la mise de fonds

Le coût de ce programme est constitué des intérêts sur les prêts garantis pour une période de 7 ans ainsi que de toute perte que la Société doit assumer lors de l'exécution des garanties.

Aide à la restauration Canada-Québec et Programme de rénovation d'immeubles locatifs

L'aide financière accordée prend la forme d'un prêt avec remise potentielle. Le prêt est considéré comme une dépense de l'année courante dès que le versement du prêt est approuvé par la Société.

Le coût de ces programmes inclut des intérêts se rapportant à la partie financée à long terme; le coût de ce financement est assumé en totalité par le gouvernement du Québec.

Autres programmes

Le coût de chacun des autres programmes est enregistré aux livres en autant que les demandes de subvention aient été approuvées par la Société ou son mandataire, le cas échéant, et que les paiements qui en découlent, viennent à échéance avant la fin de l'exercice.

d. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

e. Fonds d'assurance des sinistres

i. Réclamations

Les réclamations sont inscrites au coût ou à la valeur estimative des sinistres et couvrent les sinistres déclarés à la Société au plus tard un mois après la fin de l'exercice.

ii. Matériel et équipement

Les acquisitions de matériel et d'équipement sont imputées aux frais d'administration.

f. Régimes de retraite

La contribution de l'employeur au Régime de retraite des employés du gouvernement et des organismes publics (RREGOP) et au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF) est assumée par le gouvernement du Québec et n'est pas présentée dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société.

3. Coûts et contributions aux programmes
(en milliers de dollars)

Programmes	1990 Coût	1990 Contributions Gouvernement du Québec	1990 Contributions S.C.H.L. *	1989 Coût	1989 Contributions Gouvernement du Québec	1989 Contributions S.C.H.L. *
Logement sans but lucratif						
Public						
Immeubles d'habitation de la Société gérés par des mandataires	174 801	62 524	112 277	146 488	50 058	96 430
Immeubles des offices municipaux d'habitation	38 783	17 433	21 350	38 084	16 584	21 500
Logements spéciaux	387	136	251	515	180	335
	213 971	80 093	133 878	185 087	66 822	118 265
Privé						
Coopératives d'habitation et organismes sans but lucratif	16 071	4 102	11 969	9 519	2 380	7 139
Autochtones en milieu rural	4 294	837	3 457	3 328	765	2 563
Autochtones en milieu urbain	4 286	1 021	3 265	2 953	688	2 265
	24 651	5 960	18 691	15 800	3 833	11 967
	238 622	**86 053**	**152 569**	**200 887**	**70 655**	**130 232**
Aide aux personnes						
Allocation - logement en faveur des personnes âgées	34 327 **	34 327	—	24 660	24 660	—
Supplément au loyer	23 353	10 243	13 110	18 815	9 607	9 208
Aide à la mise de fonds	17 716	17 716	—	4 588	4 588	—
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	4 345	4 345	—	7 888	7 888	—
Loi sur l'habitation familiale	197	197	—	486	486	—
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	12	12	—	11	11	—
	79 950	**66 840**	**13 110**	**56 448**	**47 240**	**9 208**

Programmes	1990 Coût	1990 Contributions Gouvernement du Québec	1990 Contributions S.C.H.L. *	1989 Coût	1989 Contributions Gouvernement du Québec	1989 Contributions S.C.H.L. *
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide à la restauration Canada-Québec	67 992	36 006	31 986	70 987	36 493	34 494
Aide à la restauration résidentielle	17 707	17 707	—	26 644	26 644	—
Aide au logement populaire	956	956	—	1 076	1 076	—
Réparations d'urgence	73	25	48	391	98	293
Rénovation d'immeubles locatifs	37	37	—	—	—	—
Acquisition et aménagement des terrains Angus	(452)	(452)	—	(1 162)	(1 162)	—
Aide aux organismes sans but lucratif s'occupant des sans-abri	—	—	—	984	984	—
	86 313	**54 279**	**32 034**	**98 920**	**64 133**	**34 787**
Coût des programmes	404 885	207 172	197 713	356 255	182 028	174 227
Frais d'administration — net (note 4)	29 759	26 614	3 145	31 075	27 908	3 167
Coût total des programmes	**434 644**	**233 786**	**200 858**	**387 330**	**209 936**	**177 394**

* Société canadienne d'hypothèques et de logement.

** Incluant une somme d'environ 6 millions de dollars attribuable à un changement apporté au cours de l'exercice au cadre administratif du programme lequel a occasionné en 1990 le paiement de 3 mois d'allocations autrement payables en 1991.

4. Frais d'administration — net

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Traitements et autres rémunérations	21 818	20 911
Services de transport et de communication	2 113	2 286
Services professionnels, administratifs et autres	2 709	3 455
Entretien et réparations	122	106
Loyers	3 671	3 534
Fournitures et approvisionnements	751	710
Matériel et équipement	671	825
Subventions diverses	108	163
Autres dépenses	10	24
	31 973	**32 014**
Frais imputés		
Au coût des immeubles d'habitation en construction	2 089	821
À la Société de gestion immobilière SHQ	125	118
	2 214	939
	29 759	**31 075**

5. Intérêts sur emprunts — net

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Intérêts sur emprunts obligataires	175 525	171 634
Intérêts sur emprunts hypothécaires	77	82
Intérêts sur emprunts à terme	667	901
Intérêts sur financement temporaire	41 950	27 616
Intérêts sur avances du fonds d'assurance des sinistres	889	752
	219 108	200 985
Recouvrement d'intérêts*	851	810
	218 257	**200 175**
Intérêts imputés		
Au Programme de logement sans but lucratif	165 600	148 986
Au coût des immeubles d'habitation en construction**	6 132	6 472
Au Programme d'aide à la restauration Canada-Québec**	6 517	4 228
	178 249	159 686
	40 008	**40 489**

* Relativement à la dette à long terme contractée pour la réalisation de résidences d'étudiants.

** Les taux imputés en 1990 ont varié de 12,15 % à 13,88 % (10,71 % à 12,58 % en 1989).

6. Immeubles d'habitation

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Immeubles d'habitation parachevés	1 532 413	1 425 664
Amortissement cumulé	25 495	19 563
	1 506 918	1 406 101
Immeubles d'habitation en construction	103 642	85 450
	1 610 560	**1 491 551**

L'amortissement de l'exercice au montant de 5 932 $ (1989 : 5 095 $) est imputé au Programme de logement sans but lucratif.

7. Prêts et intérêts courus

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Prêts hypothécaires — 6 7/8 % à 15 1/8 % remboursables par mensualités ou annuités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	522 498	526 861
Prêts sans garantie hypothécaire — 6 7/8 % à 11,99 % remboursables par mensualités sur des périodes n'excédant pas 50 ans	13 697	13 847
Obligations municipales — 6 7/8 % à 9 5/8 % remboursables par annuités sur des périodes n'excédant pas 15 ans et rachetables par anticipation	6 622	7 999
Avances temporaires garanties par une hypothèque — 12,15 % à 13,88 % remboursables à demande	16 765	4 358
Autres avances	4 172	6 490
Intérêts courus	9 081	9 123
	572 835	**568 678**

8. Contributions à recevoir — Gouvernement du Québec

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Partie à long terme du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, remboursable sur une période de 5 ans	52 628	47 461
Programme de relance de la construction domiciliaire (voir notes 10 et 16)	12 368	12 368
	64 996	**59 829**

9. Emprunts et intérêts courus

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Gouvernement du Québec		
Obligations — 6 7/8 % à 15,98 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	125 390	126 023
Intérêts courus	7 000	7 049
	132 390	**133 072**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations — 6 7/8 % à 11 % remboursables par versements annuels ou semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	845 638	851 071
Emprunts hypothécaires — 3 1/2 % à 7 7/8 % remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	1 297	1 424
Intérêts courus	48 675	48 919
	895 610	**901 414**
Autres		
Obligations — 8,85 % à 16 1/4 % remboursables par versements annuels de 1991 à 2010 et assurées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	870 182	749 215
Emprunts à terme — 9 3/8 % à 11,99 % remboursables par versements annuels ou mensuels échéant de 1991 à 1994	4 961	7 171
Financement temporaire : institutions financières	272 747	268 250
Intérêts courus	28 174	24 420
	1 176 064	**1 049 056**
	2 204 064	**2 083 542**

En tenant compte des refinancements prévus, le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations, les emprunts hypothécaires et les emprunts à terme se détaille comme suit :

(en milliers de dollars)	
1991	13 494
1992	13 629
1993	12 756
1994	13 832
1995	14 802

10. Créditeurs

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Fournisseurs et retenues sur contrats	26 296	21 152
Bénéficiaires de subventions et divers	16 646	9 306
Société de gestion immobilière SHQ — Fonds de relance de la construction domiciliaire (voir notes 8 et 16)	12 368	12 368
	55 310	**42 826**

11. Contribution reportée — Gouvernement du Québec

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Évolution de l'exercice :		
Contribution (note 3)	233 786	209 936
Moins :		
Partie à long terme du Programme d'aide à la restauration Canada-Québec, imputée à la contribution à recevoir du gouvernement du Québec	(22 467)	(24 861)
	211 319	185 075
Encaissements afférents à la contribution	170 046	197 661
(Diminution) augmentation de la contribution reportée	(41 273)	12 586
Contribution reportée au début	79 090	66 504
Contribution reportée à la fin	37 817	79 090

12. Liquidités provenant des (utilisées pour les) activités d'exploitation

	1990	1989
	(en milliers de dollars)	
Revenu net de l'exercice	4 342	3 103
Amortissement des immeubles d'habitation	5 932	5 095
	10 274	8 198
Variation des éléments d'actif et de passif liés à l'exploitation	22 975	(22 052)
	33 249	**(13 854)**

13. Société de gestion immobilière SHQ

La Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation net alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 1,7 million de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,2 million de dollars et par le gouvernement du Québec pour un montant de 0,5 million de dollars. Ces données financières sont incluses dans l'état des résultats et de l'excédent de la Société d'habitation du Québec.

14. Engagements

Programme d'aide à la restauration résidentielle

En vertu de ce programme, la Société rembourse le capital et les intérêts de tout emprunt effectué par un propriétaire jusqu'à concurrence du montant de la promesse de subvention de la Société. Ces remboursements au 31 décembre 1990 s'échelonneront comme suit au cours des cinq prochains exercices :

	(en milliers de dollars)
1991	9 482
1992	4 236
1993	954
1994	153
1995	13

Construction

Les engagements contractuels de la Société pour les travaux à effectuer sur des immeubles d'habitation en construction s'élevaient à 28 millions de dollars au 31 décembre 1990 (1989 : 22 millions de dollars).

15. Éventualités

Dans le cadre du Programme d'aide à la mise de fonds, la Société garantit, selon certaines limites, le remboursement de l'emprunt effectué par les requérants pour l'acquisition d'un premier logement; le montant des prêts ainsi garantis totalise 174 millions de dollars au 31 décembre 1990 (1989 : 72 millions de dollars).

De plus, la Société a conclu un accord avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement relativement au Programme de logement sans but lucratif privé en vertu duquel elle s'est engagée à acheter les propriétés reprises par cette société à la suite du défaut de paiement d'un emprunteur, pour une somme correspondant à la valeur de la réclamation payée au prêteur agréé, plus les frais accessoires. Le solde des prêts assujettis à cet accord totalise environ 280 millions de dollars au 31 décembre 1990 (1989 : 230 millions de dollars).

Toute perte résultant de l'exécution de ces garanties sera compensée par une contribution du gouvernement du Québec au Programme d'aide à la mise de fonds et par des contributions du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au Programme de logement sans but lucratif privé. En conséquence, aucune provision pour perte éventuelle n'est inscrite.

16. Événement postérieur à la date du bilan

Le 13 mars 1991, le gouvernement du Québec a autorisé la Société d'habitation du Québec à mettre en oeuvre, rétroactivement au 16 janvier 1991, le Programme d'aide à la construction domiciliaire « Mon taux, mon toit ». Pour défrayer une partie du coût de ce programme, le gouvernement a autorisé la Société de gestion immobilière SHQ à verser à la Société le solde non utilisé du Fonds de relance de la construction domiciliaire de 12,4 millions de dollars.

Au 31 décembre 1990, ce solde non utilisé est comptabilisé comme contribution à recevoir du gouvernement du Québec et une dette correspondante envers la Société de gestion immobilière SHQ, qui avait le mandat de gérer ce fonds, est comptabilisée au poste « créditeurs ».

Imprimé sur papier
contenant 50% de fibres recyclées
dont 5% désencrées

ISBN 2-551-14632-1

90000

9 782551 146321

Imprimé au Québec (Canada)

4,00 $

Société d'habitation
du Québec